01RS0004-01-2019-007409-90

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 24-КГ22-10-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 17 января 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,

судей Назаренко Т.Н., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску управления архитектуры и градостроительства муниципального образования «Город Майкоп» к Шумаховой Розе Меджидовне о признании постройки самовольной и ее сносе, по встречному иску Шумаховой Розы Меджидовны к управлению архитектуры и градостроительства муниципального образования «Город Майкоп» о признании права собственности на реконструированный объект недвижимости

по кассационной жалобе Меретукова Айдамира Шхамбиевича, Меретуковой Сусанны Гаруновны, Хутова Руслана Маличевича, Аристовой Натальи Александровны, Малявицкой Татьяны Александровны, Чеучевой Эльвиры Георгиевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея от 7 декабря 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 12 июля 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения Чеучевой Э.Г., её представителя Коноковой М.А, представителя Хутова Р.М. – Хутова Т.Р., поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения представителя Шумаховой Р.М. – Амирханова А.Б., возражавшего против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

управление архитектуры и градостроительства муниципального образования «Город Майкоп» (далее – Управление архитектуры и градостроительства) обратилось в суд с иском к Шумаховой Р.М. о признании постройки самовольной и ее сносе.

В обоснование исковых требований истец указал, что на земельном участке, расположенном под многоквартирным домом по адресу: [redacted], Шумаховой Р.М в нарушение требований статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации возведен двухэтажный объект капитального строительства. Срок разрешения на строительство истек 30 октября 2018 г. и не продлялся.

На основании изложенного Управление архитектуры и градостроительства просило суд признать двухэтажный объект недвижимости, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [redacted] по адресу: [redacted], самовольной постройкой и возложить на Шумахову Р.М. обязанность осуществить ее снос собственными силами и за свой счет в течение шести месяцев с даты вступления решения суда в законную силу.

Шумахова Р.М. обратилась в суд со встречным иском к Управлению архитектуры и градостроительства о признании права собственности на реконструированный объект недвижимости, ссылаясь на принадлежность земельного участка под самовольным строением на праве собственности, выделение ей жильцами соседнего многоквартирного дома дополнительно земельного участка площадью 70 кв. м на основании протокола общего собрания собственников от 15 сентября 2014 г. № 1, выдачу Управлением архитектуры и градостроительства разрешения на реконструкцию гаража.

Шумахова Р.М. просила суд признать за ней право собственности на двухэтажный объект недвижимого имущества (офисное помещение) готовностью 60 %, расположенный по адресу: [redacted].

Решением Майкопского городского суда Республики Адыгея от 10 февраля 2020 г. в удовлетворении исковых требований Управления архитектуры и градостроительства отказано, встречные исковые требования Шумаховой Р.М. удовлетворены, за Шумаховой Р.М. признано право собственности на реконструированный объект недвижимости – нежилое здание, литер Г2, готовностью 60 % общей площадью 83,3 кв. м, расположенное по адресу: [redacted].

Суд апелляционной инстанции на основании определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея от 4 августа 2020 г. перешел к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, к участию в деле привлечены Меретуков А.Ш., Меретукова С.Г., Хутов Р.М., Аристова Н.А., Малявицкая Т.А., Чеучева Э.Г. в качестве третьих лиц, не заявляющих

самостоятельных требований.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея от 7 августа 2020 г. решение Майкопского городского суда Республики Адыгея от 10 февраля 2020 г. отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования Управления архитектуры и градостроительства удовлетворены, двухэтажный объект недвижимости, расположенный на земельном участке с кадастровым номером [redacted] по адресу: [redacted], признан самовольной постройкой, на Шумахову Р.М. возложена обязанность по сносу самовольной постройки собственными силами и за свой счет в течение шести месяцев с даты вступления судебного постановления в законную силу.

В удовлетворении встречных исковых требований Шумаховой Р.М. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 23 марта 2021 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея от 7 августа 2020 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея от 7 декабря 2021 г. решение Майкопского городского суда Республики Адыгея от 10 февраля 2020 г. отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований Управления архитектуры и градостроительства отказано, встречные исковые требования Шумаховой Р.М. оставлены без рассмотрения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 12 июля 2022 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея от 7 декабря 2021 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Меретуковым А.Ш., Меретуковой С.Г., Хутовым Р.М., Аристовой Н.А., Малявицкой Т.А., Чеучевой Э.Г. поставлен вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены обжалуемых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 15 декабря 2022 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, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для удовлетворения кассационной жалобы и частичной отмены обжалуемых судебных постановлений.

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.

Такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права были допущены при рассмотрении настоящего дела судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Шумаховой Р.М. на основании договора купли-продажи от 3 февраля 2009 г. принадлежит на праве собственности земельный участок с кадастровым номером [redacted] площадью 31 кв. м, расположенный по адресу: [redacted]. Категория земель: земли населенных пунктов – для размещения гаража.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 4 марта 2009 г. на указанном выше земельном участке расположен одноэтажный гараж (литер Г2) общей площадью 26,2 кв. м, принадлежащий Шумаховой Р.М.

Из копии протокола от 15 сентября 2014 г. № 1 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по ул. [redacted], в [redacted] следует, что собственники данного многоквартирного дома приняли решение о выделении земельного участка площадью 70 кв. м для реконструкции гаража в двухэтажный офис Шумаховой Р.М. на территории многоквартирного дома по ул. [redacted]. В указанном собрании приняли участие собственники помещений общей площадью 1141,7 кв. м, что составляет 72,7 % от общей площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, в результате подсчета голосов из 17 собственников помещений проголосовали «за» 13 собственников, «против» – 0 собственников, «воздержались» – 4 собственника.

На основании разрешения на строительство от 22 января 2015 г. № [redacted] Шумаховой Р.М. разрешена реконструкция объекта капитального строительства, расположенного по адресу: [redacted] («реконструкция гаража в офис»). Общая площадь здания – 134,86 кв. м, количество этажей – 2. Срок действия разрешения установлен до 30 октября 2018 г.

Судом установлено, что Шумаховой Р.М. в соответствии с проектом «реконструкции гаража в офис», выполненным ИП Смагиной З.В., было возведено двухэтажное нежилое строение готовностью 60%, расположенное по адресу: [redacted].

В соответствии с заключением судебной строительно-технической экспертизы АНО «Многофункциональный центр экспертиз» от 13 января 2020 г. № 02-13.01-20 реконструированный объект недвижимости, расположенный по адресу: [redacted]), соответствует градостроительным и строительным нормам и правилам.

Согласно заключению эксперта АНО «Многофункциональный центр экспертиз» от 4 октября 2021 г. № 01-04.10-21 площадь застройки объекта

капитального строительства – двухэтажного нежилого здания, расположенного по адресу: [redacted] составляет 83 кв. м, из которых 54 кв. м – в границах земельного участка под многоквартирным домом с кадастровым номером [redacted], расположенного по адресу: [redacted], 29 кв. м – в границах земельного участка для размещения гаража с кадастровым номером [redacted], расположенного по адресу: [redacted].

Из кадастровой выписки о земельном участке от 3 февраля 2016 г. следует, что земельный участок по ул. [redacted] под многоквартирным домом как ранее учтенный поставлен на кадастровый учет 30 августа 2005 г., кадастровый номер [redacted]. Правообладателями данного участка являются собственники помещений многоквартирного дома на праве общей долевой собственности, вид разрешенного использования – для размещения четырехэтажного многоквартирного жилого дома.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований Управления архитектуры и градостроительства к Шумаховой Р.М. о признании постройки самовольной и ее сносе, суд апелляционной инстанции, положив в основу заключение эксперта АНО «Многофункциональный центр экспертиз» от 4 октября 2021 г., исходил из того, что материалами дела не подтверждается, что спорный объект – нежилое здание – имеет признаки самовольной постройки, несет угрозу жизни и здоровью граждан.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы суда апелляционной инстанции и кассационного суда общей юрисдикции в части отказа в удовлетворении исковых требований Управления архитектуры и градостроительства к Шумаховой Р.М. о признании постройки самовольной и ее сносе сделаны с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Апелляционное определение также должно соответствовать общим требованиям, предъявляемым к решению суда статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, то есть должно быть законным и обоснованным.

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в пунктах 2 и 3 постановления от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что 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.

Между тем апелляционное определение требованиям вышеуказанных норм права не соответствует, поскольку в нем не указаны мотивы, по которым суд пришел к выводу о том, что спорный объект недвижимости не имеет признаков самовольной постройки.

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.

В силу пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

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 нем 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 создает угрозу жизни и здоровью граждан (пункт 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Как следует из разъяснений, приведенных 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.

Приведенные положения определяют признаки самовольной постройки, одним из таких признаков является возведение строения на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке лицу, возведшему строение.

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» со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Как установлено судом, возведенный Шумаховой Р.М. объект капитального строительства занимает часть (54 кв. м) земельного участка под многоквартирным домом с кадастровым номером [redacted], расположенного по адресу: [redacted], находящегося в общей долевой собственности собственников помещений данного многоквартирного дома, в том числе и заявителей кассационной жалобы.

Таким образом, в результате реконструкции объекта недвижимости Шумаховой Р.М. возведен новый объект капитального строительства, в том числе и на земельном участке, не принадлежащем ей на каком-либо праве, то есть на земельном участке, не предоставленном ей в установленном порядке.

Однако указанному обстоятельству, имеющему юридическое значение для правильного разрешения спора, суд апелляционной инстанции не дал никакой правой оценки.

Осуществленная Шумаховой Р.М. реконструкция гаража, в результате которой возник новый объект капитального строительства, влечет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, а именно земельного участка, на котором расположен этот дом.

Из положений части 3 статьи 36, части 2 статьи 40 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме.

Между тем согласие всех собственников помещений многоквартирного дома на уменьшение размера общего имущества многоквартирного дома Шумаховой Р.М. получено не было, что не было учтено судом апелляционной

инстанции.

Таким образом, вывод суда апелляционной инстанции об отсутствии признаков самовольной постройки противоречит вышеназванным положениям закона.

Согласно имеющемуся в материалах дела заключению эксперта АНО «Многофункциональный центр экспертиз» от 4 октября 2021 г. № 01-04.10-21 восстановление нарушенных прав третьих лиц возможно путем установления сервитута на часть земельного участка под многоквартирным домом для эксплуатации спорного объекта капитального строительства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

В соответствии с частью 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в статье 67 данного кодекса. Несогласие суда с заключением должно быть мотивировано в решении или определении суда.

В пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не является исключительным средством доказывания и должно оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами (статья 67, часть 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Оценка судом заключения должна быть полно отражена в решении.

Данные требования процессуального закона судом апелляционной инстанции соблюдены не были, суд не дал правовой оценки экспертному заключению, ограничившись лишь формальным его изложением в судебном постановлении.

Также суд апелляционной инстанции не учел, что согласно правовой позиции, содержащейся в Обзоре судебной практики по делам об установлении сервитута на земельный участок, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 апреля 2017 г., не может быть установлен сервитут для обеспечения прохода или проезда к самовольной постройке, в том числе к новому объекту, возникшему в результате самовольной реконструкции недвижимого имущества.

Кассационным судом общей юрисдикции, проверявшим законность апелляционного определения, допущенные судом апелляционной инстанции

нарушения устранены не были.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции 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 заявителей, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея от 7 декабря 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 12 июля 2022 г. в части отказа в удовлетворении иска Управления архитектуры и градостроительства нельзя признать законными, они в указанной части подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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

Руководствуясь статьями 390^{14}–390^{16} 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 7 декабря 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 12 июля 2022 г. в части отказа в удовлетворении иска управления архитектуры и градостроительства муниципального образования «Город Майкоп» к Шумаховой Розе Меджидовне о признании постройки самовольной и ее сносе отменить, в этой части направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

В остальной части апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея от 7 декабря 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 12 июля 2022 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи



