



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 19-КГ18-9

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

3 июля 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Юрьева И.М.,
судей Горохова Б.А., Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Гульванской Татьяны Александровны к администрации г. Пятигорска о включении имущества в состав наследства, признании права собственности в порядке наследования и сохранении имущества в реконструированном виде

по кассационной жалобе Гульванской Татьяны Александровны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 15 августа 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения представителя Гульванской Т.А. – Корушевой Т.П., поддержавшей доводы кассационной жалобы, объяснения представителя администрации г. Пятигорска – Маркаряна Д.М., возражавшего против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Гульванская Т.А. обратилась в суд с иском к администрации г. Пятигорска о включении имущества в состав наследства, признании права собственности в порядке наследования и сохранении имущества в реконструированном виде.

В обоснование заявленных требований истец указала, что после смерти супруга Гульванского В.Г., умершего 17 марта 2015 г., открылось наследство, состоящее из двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED], истцом получено свидетельство о праве на

наследство по закону на квартиру. Между тем в наследственную массу не вошла пристройка (лоджия) к квартире, возведённая супругом на основании разрешения межведомственной комиссии администрации г. Пятигорска и принятая в эксплуатацию по акту приёмочной комиссии. С учётом уточнения требований просила включить в состав наследственного имущества, открывшегося после смерти Гульванского В.Г., пристройку (лоджию) к квартире, расположенной по адресу: [REDACTED], признать за ней право собственности в порядке наследования на квартиру с учётом лоджии и сохранить квартиру в реконструированном виде (с пристроенной лоджией).

Решением Пятигорского городского суда Ставропольского края от 10 апреля 2017 г. иски удовлетворены. Пристройка к дому (лоджия) к квартире [REDACTED], общей площадью 11,9 кв. м, расположенная по адресу: Ставропольский край, [REDACTED], включена в состав наследственного имущества, открывшегося после смерти Гульванского В.Г.

Квартира [REDACTED] с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 49,9 кв. м, состоящая из прихожей площадью 5,8 кв. м, жилой комнаты площадью 11,6 кв. м, жилой комнаты площадью 10,5 кв. м, кухни площадью 6,9 кв. м, санузла площадью 2,2 кв. м, санузла площадью 1,0 кв. м, лоджии площадью 11,9 кв. м, расположенная по адресу: [REDACTED] [REDACTED], сохранена в реконструированном состоянии.

За Гульванской Т.А. признано право собственности в порядке наследования на указанную квартиру.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 15 августа 2017 г. решение суда первой инстанции отменено и по делу принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований Гульванской Т.А. отказано.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене апелляционного определения, как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 24 мая 2018 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 отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 15 августа 2017 г.

В соответствии со статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права 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 при рассмотрении настоящего дела судом апелляционной инстанции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Гульванскому В.Г. на основании договора о передаче жилья в собственность от 28 декабря 1993 г., заключённого с администрацией г. Пятигорска, зарегистрированного в БТИ г. Пятигорская 18 января 1994 г., принадлежала на праве собственности квартира, находящаяся по адресу: [REDACTED], состоящая из двух комнат общей площадью 38,4 кв. м.

В соответствии с протоколом заседания межведомственной комиссии при управлении архитектуры и градостроительства администрации г. Пятигорска от 10 июня 1994 г. № 6 Гульванскому В.Г. разрешена пристройка лоджии к помещениям № [REDACTED] и [REDACTED], что подтверждается архивной выпиской № 1683, выданной администрацией г. Пятигорска 18 июня 2015 г. (л.д. 9).

Управлением архитектуры и градостроительства администрации г. Пятигорска согласован проект (план) пристройки лоджии (л.д. 91).

Актом приёмочной комиссии о выполнении работ по пристройке лоджии к жилым помещениям от 29 июля 2010 г. подтверждено завершение работ по пристройке лоджии к квартире [REDACTED] в доме [REDACTED]. Отклонений от проекта нет, работы выполнены в соответствии с проектом, согласованным 12 августа 1994 г. в Управлении архитектуры градостроительства администрации г. Пятигорска. Общая площадь жилого помещения составляет 38,4 кв. м (л.д. 11).

Постановлением администрации г. Пятигорска от 30 ноября 2011 г. № 4538 «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории под многоквартирным (малоэтажным) домом [REDACTED] и иными, входящими в состав дома объектами недвижимости по ул. [REDACTED]» утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории из земель населённых пунктов площадью 1019 кв. м под многоквартирным (малоэтажным) домом и иными входящими в состав дома объектами недвижимости, расположенными по адресу: [REDACTED] (л.д. 28).

Указанным постановлением лоджия фактически включена в состав многоквартирного дома и показана на утверждённом плане границ земельного участка вместе с жилым домом (л.д. 29–30).

Согласно техническому паспорту объекта недвижимости, составленному по состоянию на 8 декабря 2015 г., квартира [REDACTED], расположенная в доме [REDACTED] по [REDACTED], с кадастровым номером [REDACTED] имеет общую площадь 38 кв. м, состоит из прихожей площадью 5,8 кв. м, жилой комнаты площадью 11,6 кв. м, жилой комнаты площадью 10,5 кв. м, кухни площадью 6,9 кв. м, санузла площадью 2,2 кв. м, санузла площадью 1,0 кв. м.

К указанной квартире пристроена лоджия площадью 11,9 кв. м (л.д. 15–27).

Гульванский В.Г. 17 марта 2015 г. умер. Наследником по закону первой очереди является его супруга Гульванская Т.А., которая приняла наследственное имущество, в том числе состоящее из квартиры, что подтверждается свидетельством о праве на наследство по закону серии [REDACTED] от 15 октября 2015 г. (л.д. 13, 62–70).

Впоследствии указанная квартира зарегистрирована на праве собственности за Гульванской Т.А. без учёта лоджии, истцу 29 октября 2015 г. выдано свидетельство о государственной регистрации права (л.д. 14).

Согласно заключению ООО «Ставрополькоммунпроект» от 2016 года пристройка (лоджия) к квартире 4 в жилом доме по ул. Пушкинская, д. 3, в г. Пятигорске не оказывает отрицательного влияния на состояние основных строительных конструкций жилого дома (фундаменты, стены), их конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности, а также сейсмостойкости здания остались прежними. Объёмно-планировочное решение пристройки (лоджия) соответствует требованиям СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» и дополняет состав помещений квартиры 4 в жилом доме. Пристройка жизни и безопасности людей не угрожает, может использоваться в качестве подсобного помещения для квартиры 4 (л.д. 38–47).

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что лоджия к квартире пристроена на законных основаниях, однако надлежащим образом не была оформлена и зарегистрирована органах кадастрового и регистрационного учёта. Выполненными работами по реконструкции квартиры не нарушаются права и законные интересы граждан и не создается угроза их жизни и здоровью, в силу чего суд пришёл к выводу о том, что квартира может быть сохранена в реконструированном состоянии с признанием за Гульванской Т.А. права собственности в порядке наследования на реконструированную квартиру.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение об отказе в иске, суд апелляционной инстанции исходил из того, что пристройка к квартире является составной частью многоквартирного жилого дома, право общей долевой собственности на который принадлежит всем собственникам жилых помещений, расположенных в доме. При этом суд указал на невозможность признания за истцом права собственности на пристройку как на самостоятельный объект и невозможность признания права собственности на реконструированный объект без перераспределения долей всех собственников в праве на общее имущество.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы суда апелляционной инстанции сделаны с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно части 1 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации к жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната.

Квартирой признаётся структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (часть 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В силу части 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

В соответствии с частью 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 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); 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; 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; 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.

Согласно пункту 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, в состав общего имущества, в том числе включаются: помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки,

технические этажи (включая построенные за счёт средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприёмные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

Из толкования вышеуказанных норм права следует, что помещение лоджии в квартире не является общим имуществом в многоквартирном доме, поскольку выход на лоджию осуществляется только из одной квартиры, лоджия не предназначена для обслуживания более одного помещения. При этом, несмотря на то, что площадь лоджии не входит в общую площадь квартиры, лоджия предназначена для удовлетворения проживающими в квартире гражданами бытовых и иных нужд и является вспомогательным помещением квартиры. Общим имуществом в данном случае может быть признана только ограждающая несущая конструкция – балконная плита или плита лоджии.

Таким образом, вывод суда апелляционной инстанции об отнесении пристроенной к квартире истца лоджии к общему имуществу в многоквартирном доме не основан на законе.

Судом апелляционной инстанции не было учтено, что истцом заявлено требование о признании права собственности не на отдельную пристройку в виде лоджии, а на квартиру в целом в реконструированном состоянии с учётом лоджии.

Между тем суд апелляционной инстанции, признавая пристройку лоджии к квартире самовольной постройкой, не учёл, что реконструкция квартиры путём возведения лоджии произведена в соответствии с разрешительной документацией, и не дал данной документации надлежащей правовой оценки.

В соответствии со статьёй 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учётом особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Как разъяснено в пункте 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующего производство в суде апелляционной инстанции», судам необходимо учитывать, что по смыслу статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалоб,

представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции.

С учётом изложенного допущенные судом апелляционной инстанции 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 Гульванской Т.А., в силу чего апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 15 августа 2017 г. нельзя признать законным, оно подлежит отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом апелляционном рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и рассмотреть дело в апелляционном порядке в соответствии с установленными по делу 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 Ставропольского краевого суда от 15 августа 2017 г. отменить, дело направить на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегия по гражданским делам Ставропольского краевого суда.

Председательствующий

Судьи