



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ23-124-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 октября 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Горохова Б.А., Рыженкова А.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Агроскина Вячеслава Григорьевича к Соколикову Валентину Ивановичу о признании реконструированного здания самовольной постройкой, возложении обязанности привести здание в первоначальное состояние, о признании зарегистрированного права собственности отсутствующим по кассационной жалобе представителя Агроскина В.Г. – Суздальной Е.А. на решение Кунцевского районного суда г. Москвы от 6 апреля 2022 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 ноября 2022 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20 апреля 2023 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., объяснения представителя Соколикова В.И. – Юрздицкого И.А., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, объяснения представителя Правительства Москвы Гусейновой А.В.,

постановлений ввиду существенного нарушения норм материального и процессуального права.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 16 августа 2023 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке, и определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 15 сентября 2023 года кассационная жалоба представителя Агроскина В.Г. – Суздалевой Е.А. 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 её подлежащей удовлетворению, а состоявшиеся по делу судебные постановления подлежащими отмене по следующим основаниям.

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.

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм права, которые выразились в следующем.

Статьёй 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что решение суда должно быть законным и обоснованным.

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в пунктах 2 и 3 постановления от 19 декабря 2003 года № 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.

При принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применён по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению (статья 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Судом установлено и из материалов дела следует, что Агроскин В.Г. является собственником жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: [REDACTED]

Из имеющихся в деле сведений первичной технической инвентаризации ГБУ МосгорБТИ и анкеты многоквартирного дома « [REDACTED] » видно, что указанный двухэтажный дом имеет общую площадь 605,3 кв.м, общая площадь жилых помещений составляет 360,3 кв.м, общая площадь нежилых помещений – 225,3 кв.м, общая площадь помещений общего пользования – 172,5 кв.м. Общая площадь расположенных в доме квартир составляет 503 кв.м. Квартира 1/3 с кадастровым номером [REDACTED] имеет площадь 283,8 кв.м, квартира 2 с кадастровым номером 7 [REDACTED] имеет площадь 104,9 кв.м, квартира 4 с кадастровым номером [REDACTED] имеет площадь 114,3 кв.м и располагается исключительно в пределах второго этажа, высота этажа – 3,1 кв.м, антресоль отсутствует.

В результате произведённых работ по реконструкции жилого дома возведены две надстройки (второй этаж, антресоль второго этажа), входящие в состав жилого помещения с кадастровым номером [REDACTED], принадлежащего на праве собственности Соколикову В.И. В связи с этим площадь квартиры 4 увеличилась с 114,3 кв.м до 274,3 кв.м, то есть на 160 кв.м, что более, чем в два раза.

Разрешительная документация на строительство (реконструкцию) помещений отсутствует.

Определением Кунцевского районного суда г. Москвы от 13 сентября 2021 года по настоящему делу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено ООО «ЕкаРус».

Согласно заключению экспертов ООО «ЕкаРус» от 10 февраля 2022 года техническое состояние здания оценивается как работоспособное. Сохранение постройки не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан. Постройка соответствует требованиям несущей способности и допустимой деформативности конструкций, пожарной безопасности, строительным нормам и правилам, регламентам о безопасности зданий и сооружений. Критических и значимых дефектов, при которых какие-либо конструктивные элементы непригодны для дальнейшей эксплуатации либо существенно ухудшаются эксплуатационные характеристики как этих элементов, так и объекта в целом, не выявлено. Угроза деформации конструкции многоквартирного дома в связи с возникновением новой нагрузки от возведённого этажа и проведённой реконструкции отсутствует. Сохранение

спорного объекта права и охраняемые законом интересы третьих лиц не нарушает.

Также из заключения экспертизы следует, что по сведениям ЕГРН площадь многоквартирного дома не соответствует суммарной площади входящих в его состав помещений, расхождение площадей составляет 160 кв. м. По результатам сравнительного анализа определено, что в части здания, занимаемой ответчиком (квартира 4), проведены реконструкция, надстройка и расширение объекта недвижимости, изменены параметры жилого помещения (высота, количество этажей, площадь, объём). В результате реконструкции изменена площадь второго этажа путём расширения жилого помещения. Над помещениями второго этажа возведён дополнительный этаж. Увеличение площади объекта недвижимости с кадастровым номером [REDACTED] с 114,3 кв.м до 274,3 кв.м по сведениям ЕГРН является результатом реконструкции. При строительстве дополнительного этажа изменена конфигурация кровли здания. Высотная отметка многоквартирного дома с кадастровым номером [REDACTED] изменилась на 3,10 м. Соотношение долей в праве на общедомовое имущество в результате реконструкции спорного объекта изменилось. При этом привести жилое помещение в первоначальное состояние, имеющееся до реконструкции, не представляется возможным.

Разрешая спор, суд первой инстанции руководствовался положениями статей 10, 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 1, 49, 51, 51.1, 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разъяснениями, данными в пунктах 28, 29, 46 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», положениями статей 7, 94, 95 Земельного кодекса Российской Федерации, статей 18, 21 Федерального закона от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», статьи 14 Закона г. Москвы от 26 сентября 2001 года № 48 «Об особо охраняемых природных территориях в городе Москве».

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, оценив представленные доказательства, исходил из того, что реконструкция была осуществлена в соответствии с действующим законодательством, без нарушений применимых норм и правил и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции сославшись также на то, что вступившим в законную силу решением Кунцевского районного суда г. Москвы от 28 марта 2022 года отказано в удовлетворении исковых требований Правительства Москвы, ДГИ г. Москвы к Соколикову В.И. о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права. Отменены меры по обеспечению иска, принятые определением Кунцевского районного суда г. Москвы от 20 января

2020 года. Встречный иск Соколикова В.И. к Правительству Москвы, ДГИ г. Москвы о признании права собственности на самовольную постройку удовлетворён частично, за Соколиковым В.И. признано право собственности на самовольную постройку, возникшую в результате проведения реконструкции, общей площадью 141,57 кв.м с учётом террасы, а без учёта террасы – 117,17 кв.м, входящую в состав жилого помещения с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED]. В Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена соответствующая запись.

Судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции согласилась с выводами судов первой и апелляционной инстанций и оставила принятые по делу судебные постановления без изменения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что указанные судебные постановления приняты с существенным нарушением норм права и согласиться с ними 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 статьёй 304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Пунктом 1 статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех её 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, в частности 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.

Пунктом 2 раздела I «Определение состава общего имущества» Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, определено, что в состав общего имущества включаются в том числе 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, 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 данным 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 путём его реконструкции (часть 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В силу 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 приведённых 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 Соколиковым В.И. реконструкции квартиры 4 в доме 12 по улице Островной в г. Москве в силу требований статей 36 и 40 Жилищного кодекса Российской Федерации возможно только при наличии согласия истца как собственника квартиры 1/3 в этом доме.

В соответствии с пунктом 1 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 возведённые 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. Не является самовольной постройкой здание, сооружение или другое строение, возведённые 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.

Согласно пункту 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объёма), 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.

Выводы экспертов подтверждают наличие у спорного объекта признаков, соответствующих понятию реконструкции, данному законодателем в пункте 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Из разъяснений, приведённых в пункте 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», следует, что положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации

распространяются на самовольную реконструкцию недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект.

При рассмотрении настоящего дела судебными инстанциями установлено, что произведённые Соколиковым В.И. строительные-монтажные работы по изменению площади второго этажа путём расширения жилого помещения, возведению дополнительного этажа в жилом доме 12 по улице Островной в г. Москве, имеющем общую кровлю, общий фасад, являются реконструкцией, затрагивающей общее имущество собственников помещений в этом доме, согласие на проведение которой от Агроскина В.Г., собственника квартиры 1/3, получено не было.

Частью 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрена необходимость получения разрешения на реконструкцию объекта капитального строительства.

Судами также установлено, что реконструкция произведена в отсутствие разрешительной документации. При этом земельный участок под многоквартирным домом находится в государственной собственности, на особо охраняемой природной территории, входящей в состав природно-исторического парка «Москворецкий», и для целей строительства (реконструкции) не предоставлялся.

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 4 в условиях непринятия Соколиковым В.И. мер к получению разрешения на её проведение у суда отсутствовали основания для отказа в удовлетворении исковых требований Агроскина В.Г. (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 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

Учитывая изложенное, решение суда первой инстанции об отказе Агроскину В.Г. в удовлетворении иска нельзя признать законным и обоснованным, поскольку оно основано на неправильном применении норм материального права и противоречит установленным по делу обстоятельствам.

В соответствии с частью 1 статьи 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 данного кодекса.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 года № 16 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

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

Эти требования закона судами первой и апелляционной инстанций соблюдены не были, не приведено оснований, по которым суды фактически проигнорировали вышеприведённые обстоятельства, установленные по делу.

Кроме того, соглашаясь с выводами суда первой инстанции о том, что реконструкция принадлежащего Соколикову В.И. жилого помещения была осуществлена в соответствии с действующим законодательством, суд апелляционной инстанции сослался на вступившее в законную силу решение Кунцевского районного суда г. Москвы от 28 марта 2022 года, которым Правительству Москвы, ДГИ г. Москвы было отказано в удовлетворении исковых требований к Соколикову В.И. о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права.

Между тем ссылка суда апелляционной инстанции на судебные постановления, принятые по данному делу, является неправомерной, поскольку из указанных судебных постановлений следует, что истец стороной по делу не являлся, к участию в деле не привлекался, обстоятельства, свидетельствующие о нарушении действиями ответчика, связанными с реконструкцией жилого помещения, прав и законных интересов истца как собственника жилого помещения в многоквартирном доме, предметом рассмотрения по делу не являлись.

Согласно части 1 статьи 379⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации кассационный суд общей юрисдикции проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного постановления, в пределах доводов, содержащихся в кассационной жалобе, представлении, если иное не предусмотрено названным кодексом.

В силу части 1 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Кассационный суд общей юрисдикции допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения не исправил.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом первой инстанции и не устранённые судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым отменить решение Кунцевского районного суда г. Москвы от 6 апреля 2022 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 ноября 2022 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20 апреля 2023 года и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Кунцевского районного суда г. Москвы от 6 апреля 2022 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 ноября 2022 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20 апреля 2023 года отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи