



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 19-В11-21

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 января 2012 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Горшкова В.В.

судей - Харланова А.В. и Момотова В.В.

рассмотрела в судебном заседании дело по иску Журавлевой Л. [REDACTED] Г. [REDACTED], Журавлевой Ю. [REDACTED] С. [REDACTED], Сатаевой С. [REDACTED] С. [REDACTED] к Боярской О. [REDACTED] И. [REDACTED], администрации города Пятигорска Ставропольского края о сносе самовольно возведенного строения по надзорной жалобе Боярской О. [REDACTED] И. [REDACTED] на кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 26 апреля 2011 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Харланова А.В., объяснения Боярской О.И., поддержавшей доводы надзорной жалобы, Журавлевой Ю.С., полагавшей надзорную жалобу оставить без удовлетворения, представителя администрации г.Пятигорска Маркаряна Д.М., полагавшего определение судебной коллегии подлежащим отмене, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Журавлева Л.А., Журавлева Ю.С., Сатаева С.С. обратились в суд с иском к Боярской О.И., администрации города Пятигорска Ставропольского края о сносе самовольно возведенного строения.

В обоснование заявленного требования истцы ссылались на то, что они и ответчик являются участниками общей долевой собственности на жилые дома:

литера «А», литера «Б», литера «Б1», а также надворные постройки и сооружения хозяйственного назначения, расположенные на земельном участке, площадью 962 кв. метра, по адресу: г. [REDACTED]. Журавлевой Л. Г. принадлежит 10/16 долей в праве общей долевой собственности; Журавлевой Ю.С. и Сатаевой С.С., каждой - по 1/16 доле; Ореховой А. И. - 1/8 доля. Ответчику Боярской О.И. на основании договора купли-продажи от 29 декабря 2006 г. принадлежит 1/8 доля в праве общей долевой собственности. Между прежними сособственниками 2 октября 1974 г. был заключен договор о порядке пользования данными жилыми домами, в соответствии с которым в пользование Журавлева П.И. и Журавлевой СИ. В счет их 10/16 долей поступил жилой дом литера «Б», в пользование семьи Писаревых и Алексеева В.А. - жилой дом литера «А». Указанный порядок пользования жилыми домами сохранен в настоящее время: Журавлева Л.Г. пользуется жилым домом литера «Б»; Журавлева Ю.С, Сатаева СС, Боярская О.И. и Орехова А.И. пользуются помещениями в жилом доме литера «А». Ответчик Боярская О.И. самовольно возвела пристройки: литера «А6» и литера «а7» к жилому дому литера «А» без получения на то согласия всех сособственников, чем создала препятствия для содержания, обслуживания и ремонта жилого дома литера «Б», а также угрозу обрушения его несущих конструкций. Кроме того, на возведенной пристройке установлен отлив в сторону жилого дома литера «Б», в результате чего проникновение поверхностных вод под его фундамент будет способствовать его возможному разрушению. Расстояние между возведенной пристройкой и жилым домом литера «Б» составляет 0,9 метров, тогда как в соответствии со СНиП оно должно составлять не менее 8 метров. Истцы сослались на то, что ответчиком не соблюдены требования статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предписывающие наличие правоустанавливающих документов на земельный участок, его схемы с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства и согласие совладельцев. Просили обязать Боярскую О.И. осуществить за свой счет снос самовольно возведенных пристроек литера «А6» и литера «а7» к жилому дому литера «А» по указанному адресу.

Решением Пятигорского городского суда Ставропольского края от 18 февраля 2011 г. в иске отказано.

Кассационным определением судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 26 апреля 2011 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым иск удовлетворен, постановлено устранить препятствия в пользовании принадлежащими истцам долями в праве долевой собственности жилыми домами литера «А» и литера «Б» по адресу: г. [REDACTED] обязать Боярскую О.И. произвести за счет собственных средств снос самовольно возведенных пристроек литера «А6» и литера «а7» к жилому дому

литера «А» по указанному адресу, расположенных на земельном участке, площадью 962 кв. метра, с кадастровым номером [REDACTED].

В надзорной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене кассационного определения от 26 апреля 2011 г.

05 октября 2011г. судья Верховного Суда Российской Федерации истребовал дело в Верховный Суд Российской Федерации и определением от 26 декабря 2011г. передал с надзорной жалобой заявителя для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 09 декабря 2010г. №353-ФЗ «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» настоящая жалоба рассматривается по правилам действовавшим на день ее подачи.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда подлежащим отмене в части вынесения нового решения по делу по следующим основаниям.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Суд первой инстанции, разрешая дело и принимая по нему решение об отказе в иске, указал, что возведение Боярской О.И. пристроек литера «Аб» и литера «а7» к жилому дому литера «А» осуществлено ею самовольно, в нарушение градостроительных норм, без получения необходимой разрешительной документации, в отсутствие согласия администрации города, а также других сособственников, однако данные обстоятельства не являются безусловным основанием для удовлетворения иска, поскольку установлено, что самовольные пристройки к дому не создают опасности жизни и здоровью сособственников и других лиц, не нарушают их прав и охраняемых законом интересов.

Суд кассационной инстанции правомерно отменил решение Пятигорского городского суда, поскольку судом первой инстанции не устанавливалось: не имела ли в данном случае место реконструкция жилого дома, для проведения которой, в соответствии с ч.17 ст.51 Градостроительного кодекса РФ, выдача разрешения не требуется, в решении суда, в нарушение требований ст.198 ГПК РФ, не приведены конкретные доказательства, свидетельствующие о том, что возведение пристроек не нарушает прав и охраняемых законом интересов сособственников дома и иных лиц, нарушение Журавлевой Л.Г. требований законодательства при возведении пристроек литера «б», «б1», «б2» к жилому

дому литер «Б», на что суд сослался в решении в подтверждение вывода об отказе в иске, не имеет правового значения для разрешения настоящего спора.

Вместе с тем с определением судебной коллегии краевого суда в части вынесения нового решения об удовлетворении иска согласиться нельзя.

Принимая по делу новое решение об удовлетворении иска, суд кассационной инстанции исходил из того, что Боярской О.И. не было получено разрешение на реконструкцию жилого дома литер «А» со строительством пристроек; доказательства, свидетельствующие о соблюдении ею градостроительных и строительных норм, представлены суду не были; не учтено, что пристройка литер «Аб» не завершена строительством, в связи с чем является преждевременным вывод суда первой инстанции о ее соответствии СНиП и отсутствии по завершении ее строительства препятствий другим сосособственникам в пользовании общим имуществом. Кроме того, не имеется и данных о том, на каком праве Боярской О.И. принадлежит земельный участок, на котором ею возведены самовольные пристройки к жилому дому литер «А».

Между тем, судебная коллегия не учла все юридически значимые обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела.

Согласно статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 этой статьи.

В соответствии с частью 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей на момент рассмотрения дела судом) строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство. Разрешение на строительство - это документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных данной статьей.

В силу части 17 статьи 51 указанного Кодекса выдача разрешения на строительство не требуется, в частности, в случае: изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не

затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом (пункт 4).

По утверждению Боярской О.И., принадлежащая ей на праве собственности часть жилого дома литеры «А», расположенного по адресу: г. [REDACTED], была ею реконструирована путем пристройки к дому спорных жилых помещений. При этом изменения, произведенные в объекте капитального строительства - данном жилом доме, не затрагивают его конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности, в связи с чем выдача разрешения на строительство в соответствии с ч.17 ст.51 Градостроительного кодекса Российской Федерации не требуется.

Однако, это юридически значимое обстоятельство, имеющее существенное значение для правильного разрешения возникшего спора, ни судом первой, ни судом кассационной инстанции не устанавливалось.

Что касается ссылки суда кассационной инстанции на непредоставление доказательств относительно ее (Боярской О.И.) права на земельный участок (пожизненное наследуемое владение или постоянное (бессрочное) пользование), на котором самовольно возведены пристройки к жилому дому литеры «А», то, как усматривается из дела никем из лиц, участвующих в деле, не оспаривалось, что, прежнему собственнику 1/8 части дома - Благодарской Т.И. (в числе других сособственников) земельный участок по указанному адресу, площадью 962 кв. метров, принадлежал на праве постоянного (бессрочного) пользования (решение Пятигорского городского суда от 18 сентября 2006 г.).

В силу статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, строение, сооружение к новым собственникам переходит право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, и в том же объеме, что и у прежнего собственника.

От права пользования соответствующей частью земельного участка Боярская О.И. не отказывалась.

Однако, мотивы по которым судебная коллегия не применила положения ст.35 ЗК РФ в нарушение требований ст.198 ГПК РФ в определении судебной коллегии не приведены.

То обстоятельство, что Боярской О.И. не было получено согласие сособственников жилого дома на возведение пристроек, само по себе, с учетом положений ст.222 ГК РФ, не является безусловным основанием для их сноса.

Суд кассационной инстанции, принимая новое решение об удовлетворении иска, в нарушение правовой нормы, содержащейся в статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, не указал, в чем выражаются существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил при возведении ответчиком пристроек к жилому дому литеры «А», какие

конкретно права и охраняемые законом интересы других
сособственников дома при этом нарушены.

Ссылка суда кассационной инстанции на то, что судом первой инстанции не учтено, что пристройка литеры «Аб» не завершена строительством и является преждевременным вывод суда о ее соответствии СНиП и отсутствии по окончании строительства препятствий другим сособственникам в пользовании общим имуществом, не может служить основанием к принятию решения о ее сносе.

Как разъяснено в пункте 30 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №10/22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации объекты незавершенного строительства отнесены законом к недвижимому имуществу; исходя из пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой признается не только жилой дом, другое строение, сооружение, но и иное недвижимое имущество. Следовательно, объект незавершенного строительства как недвижимое имущество также может признаваться самовольной постройкой. На объект незавершенного строительства как на самовольную постройку может быть признано право собственности при наличии оснований, установленных статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Однако судом кассационной инстанции при вынесении нового решения по делу не были учтены указанные выше положения закона и разъяснения, содержащиеся в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. Существенные нарушения правовых норм, регулирующих возникшие по делу правоотношения, повлияли на исход дела, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Боярской О.И.

На основании изложенного определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 26 апреля 2011 г. в части вынесения нового решения по делу подлежит отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду необходимо учесть изложенное, и в зависимости от установленных обстоятельств разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 26 апреля 2011 г. в части вынесения нового решения по делу отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

