



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 32-КГ13-10

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 декабря 2013 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Асташова С.В. и Момотова В.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Калинкиной О.В. к Сорокину В.А. администрации муниципального образования город Балаково о признании недействительным протокола общего собрания собственников помещений, признании недействительным разрешения на строительство, возложении обязанности снести постройку, привести земельный участок в состояние, существующее до начала строительства

по кассационной жалобе Сорокина В.А. на решение Балаковского районного суда Саратовской области от 26 апреля 2013 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 23 июля 2013 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Момотова В.В., объяснения представителей Сорокина В.А. – Сорокина Т.А. и Анощенкова А.А., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя Калинкиной О.В. – Кузьменко А.В., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Калинкина О.В. обратилась в суд с иском к Сорокину В.А., администрации муниципального образования город Балаково о признании

недействительным протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома 112 «а» по ул. [] области от 20 августа 2009 г., признании недействительным разрешения на строительство от 29 июня 2010 г., выданное Сорокину В.А., возложении обязанности снести постройку, привести земельный участок в состояние, существующее до начала строительства. В обоснование заявленных требований истица сослалась на то, что является собственником квартиры [] в многоквартирном жилом доме 112 «а» по ул. [] в г. [] области. Многоквартирные дома 112 и 112 «а», а также встроенно-пристроенные нежилые помещения магазина 112/1 и 112 «а»/1 по ул. [] области расположены на земельном участке общей площадью 3620 кв.м, поставленном на кадастровый учет 24 сентября 2003 г. У собственников указанных многоквартирных домов в том числе и у истца в силу закона возникло право общей долевой собственности на указанный земельный участок. Администрацией муниципального образования город Балаково Саратовской области 29 июня 2010 г. Сорокину В.А. было выдано разрешение на реконструкцию нежилого помещения под магазин по адресу: г. [], ул. [], д. 112 «а»/1. Для получения данного разрешения Сорокин В.А. был представлен протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах от 20 августа 2009 г. Оспариваемое разрешение и протокол общего собрания не соответствуют требованиям закона.

Решением Балаковского районного суда Саратовской области от 26 апреля 2013 г. исковые требования удовлетворены частично, признан недействительным протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах 112 и 112 «а» по ул. [] области от 20 августа 2009 г., признана незаконной реконструкция встроенно-пристроенного нежилого помещения по адресу: [] область г. [], ул. [], д. 112 «а»/1, на Сорокина В.А. возложена обязанность снести за свой счет незавершенную строительством пристройку к встроенно-пристроенному нежилому помещению по адресу: [] область, г. [], д. 112 «а»/1, привести земельный участок общей площадью 3620 кв. м, расположенный по указанному адресу: [] область, г. [], д. 112 «а»/1, в состояние, существовавшее до начала строительства, а именно: демонтировать фундамент, произвести обратную засыпку грунта, восстановить асфальтобетонное замощение.

В удовлетворении иска в части признания недействительным разрешения на строительство, выданного Сорокину В.А. на реконструкцию нежилого помещения под магазин по указанному адресу, отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 23 июля 2013 г. решение суда первой

инстанции отменено в части признания недействительным протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах 112 и 112 «а» по ул. [REDACTED] области от 20 августа 2009 г.

В отмененной части постановлено новое решение, которым в удовлетворении иска Калинкиной О.В. в части признания недействительным протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах 112 и 112 «а» по ул. [REDACTED] в г. [REDACTED] области от 20 августа 2009 г. отказано.

Решение суда в части взыскания государственной пошлины с Сорокина В.А. в пользу Калинкиной О.В. изменено.

Взыскано с Сорокина В.А. в пользу Калинкиной О.В. расходы по оплате государственной пошлины в сумме 200 руб.

В остальной части решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Сорокина В.А. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений в части удовлетворения исковых требований Калинкиной О.В. о признании незаконной реконструкции нежилого помещения, возложении обязанности снести пристройку и привести земельный участок в состояние, существовавшее до начала строительства.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 19 ноября 2013 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, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или 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 данного дела такого характера нарушения были допущены судебными инстанциями.

В соответствии с пунктом 1 статьи 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.

Судом установлено, что Калинкина О.В. является собственником квартиры [] в многоквартирном жилом доме 112 «а» по ул. [] в г. [] области.

Сорокин В.А. является собственником встроенно-пристроенного нежилого помещения (магазина), расположенного по адресу: [] область, г. [], д. 112 «а»/1., общей площадью 870 кв.м.

Земельный участок, расположенный по адресу: [] область, г. [] [] д. 112 «а», д. 112, д. 112/1, д. 112 «а»/1, сформирован под двумя многоквартирными домами 112 и 112 «а» (со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями), поставлен на кадастровый учет 24 сентября 2003 г. и является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирных домах.

29 июня 2010 г. администрацией муниципального образования города Балаково на имя Сорокина В.А. выдано разрешение на реконструкцию нежилого помещения под магазин №112 «а»/1 по ул. [] общей площадью 1326,4 кв.м. Срок действия разрешения – до 30 июня 2011 г., был продлен 29 июня 2010 г. до 15 мая 2012 г., 20 апреля 2012 г. – до 15 мая 2013 г.

Разрешение на реконструкцию нежилого помещения было выдано, в том числе на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах от 20 августа 2009 г., согласно которому собственники приняли решение о согласии с уточнением адреса земельного участка, в связи с присвоением нового почтового адреса (г. [], ул. [] д. 112 «а»/1) нежилому помещению (магазин «Новинка»), и возведением пристройки к встроенно-пристроенному нежилому помещению, общей площадью 870 кв.м кв. м по адресу: [] область, г. [], ул. [] д. 112 «а»/1 к жилому многоквартирному дому, расположенному по адресу: [] область, г. [] [], д. 112 «а», уменьшением общего имущества (земельного участка) многоквартирных домов 112 и 112 «а» по вышеназванному адресу.

Разрешая заявленные требования, суд исходил из того, что постройка создана ответчиком на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, поэтому данную постройку необходимо признать самовольной и возложить на Сорокина В.А. обязанность снести пристройку и привести земельный участок в состояние, существовавшее до начала строительства.

Таким образом, основанием для признания названной постройки самовольной и возложении на ответчика обязанности по ее сносу послужило, по мнению суда, возведение постройки на земельном участке, не отведенном для этих целей, в связи с отсутствием согласия на это собственников

помещений названного многоквартирного жилого дома, а также незаконность протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 20 августа 2009 г.

Суд апелляционной инстанции, проверяя правильность вынесения решения суда первой инстанции, пришел к выводу о неправомерности удовлетворения исковых требований в части признания недействительным протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах 112 и 112 «а» по ул. [REDACTED] области от 20 августа 2009 г. и необходимости принятия по делу в данной части нового решения об оставлении указанного требования без удовлетворения.

В связи с этим, определенное судом первой инстанции обстоятельство в качестве основания для признания указанной постройки самовольной и возложении обязанности на ответчика по ее сносу отпало.

Судом первой инстанции также было отказано в удовлетворении требований о признании недействительным разрешения на строительство от 29 июня 2010 г., выданного Сорокину В.А. на реконструкцию нежилого помещения под магазин по указанному адресу.

Исходя из изложенного выше исковые требования Калинкиной О.В. о признании незаконной реконструкции нежилого помещения, возложении обязанности снести пристройку и привести земельный участок в состояние, существовавшее до начала строительства, по заявленным истицей основаниям не подлежали удовлетворению, так как имелись согласие собственников, принятое на общем собрании, и разрешение администрации на строительство.

Однако суд апелляционной инстанции, учитывая оставление без удовлетворения требований о признании недействительными протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах 112 и 112 «а» по ул. [REDACTED] области от 20 августа 2009 г. и разрешения на строительство от 29 июня 2010 г., выданного Сорокину В.А. администрацией муниципального образования города Балаково, оставил без изменения решение суда первой инстанции в части удовлетворения требований Калинкиной О.В. о признании незаконной реконструкции нежилого помещения, возложении обязанности снести пристройку и привести земельный участок в состояние.

Следовательно, обжалуемые судебные постановления содержат взаимоисключающие выводы.

Кроме того, в силу части 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 4 совместного 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» по смыслу частей 2, 3 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации или частей 2, 3 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные при рассмотрении дела по иску о праве на имущество, не имеют обязательного характера для лиц, не участвовавших в деле. Такие лица могут обратиться в суд с самостоятельным иском о праве на это имущество. В то же время при рассмотрении названного иска суд учитывает обстоятельства ранее рассмотренного дела о праве на спорное имущество, независимо от того, установлены ли они судебным актом суда общей юрисдикции или арбитражного суда. Если суд придет к иным выводам, нежели содержащиеся в судебном акте по ранее рассмотренному делу, он должен указать соответствующие мотивы.

В ходе рассмотрения дела сторона ответчика ссылаясь обстоятельства, установленные апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 29 января 2013 г., которым отменено решение Балаковского районного суда Саратовской области от 17 октября 2012 г. в части удовлетворения исковых требований Кистеневой Е.Е., Кистенова С.В., Кистеневой Д.С., Кистенева Н.С. к администрации муниципального образования город Балаково Саратовской области, Сорокину В.А. о признании недействительным указанного, оспариваемого в настоящем деле разрешения на строительство, признании реконструкции указанного нежилого помещения незаконной, понуждении к приведению названного земельного участка в первоначальное состояние, по в отмененной части по делу принято новое решение об отказе в иске (т. 1 л.д. 216 – 219)

Однако судебными инстанциями не были приведены мотивы, по которым они пришли к иным выводам, нежели содержащимся в указанном выше судебном акте.

Судебная коллегия находит, что допущенные судом первой инстанции и не устраненные судом апелляционной инстанции вышеуказанные нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, повлиявшими на исход дела, без их устранения невозможно восстановление прав и законных интересов Сорокина В.А. Данные нарушения могут быть исправлены только посредством отмены состоявшихся по делу судебных постановлений в части удовлетворения исковых требований Калинкиной О.В. о признании незаконной реконструкции нежилого

помещения, возложении обязанности снести пристройку и привести земельный участок в состояние, существовавшее до начала строительства.

Принимая во внимание, что обстоятельства, имеющие значение для дела, судом первой инстанции установлены, Судебная коллегия, отменяя судебные постановления, находит возможным, не передавая дело на новое рассмотрение, принять по делу в указанной выше части новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований Калинкиной О.В.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 ГПК Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Балаковского районного суда Саратовской области от 26 апреля 2013 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 23 июля 2013 г. отменить в части удовлетворения исковых требований Калинкиной О.В. о признании незаконной реконструкции нежилого помещения, возложении обязанности снести пристройку и привести земельный участок в состояние, существовавшее до начала строительства, в отмененной части вынести новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований.

Председательствующий

Судьи