

ОБЗОР

правоприменительной практики по результатам вступивших в законную силу решений судов, арбитражных судов о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействий) органов местного самоуправления, организаций и их должностных лиц в целях выработки и принятия мер по предупреждению и устранению причин выявленных нарушений за 2 квартал 2019 года

В соответствии с п. 2.1. ст. 6 Федерального закона от 25.12.2008 г. №273-ФЗ «О противодействии коррупции» одной из мер профилактики коррупции является рассмотрение в органах местного самоуправления не реже одного раза в квартал вопросов правоприменительной практики по результатам вступивших в законную силу решений судов, арбитражных судов о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органах государственной власти, органах государственной власти субъектов Российской Федерации, органах местного самоуправления, других органах, организациях, наделенных федеральным законом отдельными государственными или иными публичными полномочиями, и их должностных лиц в целях выработки и принятия мер по предупреждению и устранению причин выявленных нарушений.

Во исполнение вышеназванной нормы во 2 квартале 2019 года были рассмотрены следующие судебные решения:

1. Реконструкция, переустройство, перепланировка балконных плит, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, отвечающие требованиям технических регламентов и санитарно-эпидемиологических норм, должны производиться с согласия всех собственников помещений многоквартирного дома.

Местная администрация обратилась в суд с исковым заявлением к А. о продаже с публичных торгов жилого помещения. В обоснование заявленного требования указано, что А. произведены работы по реконструкции балкона в принадлежащей ей на праве собственности квартире без соответствующих разрешений и согласований с компетентными органами. Балконные плиты входят в состав общего имущества в многоквартирном доме и являются ограждающими несущими конструкциями. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме. Собственнику жилого помещения А. направлено

предписание о приведении балкона в прежнее состояние. В установленный срок данные требования собственником не выполнены.

А. обратилась в суд со встречными исковыми требованиями к местной администрации о сохранении указанной выше квартиры в переустроенном и (или) перепланированном состоянии. В обоснование заявленного требования истец по встречному иску указала, что является собственником изолированного жилого помещения в многоквартирном доме. С сентября по ноябрь 2014 г. она самовольно произвела перепланировку спорной квартиры.

Согласно экспертным заключениям перепланировка данного жилого помещения не противоречит требованиям СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные», в состав которого входят требования СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях». Перепланировка указанной квартиры выполнена без нарушений действующих норм и правил пожарной безопасности в Российской Федерации.

С., Г., действующая в интересах несовершеннолетнего Г.Л., обратились с иском к А. о сносе всех строительных конструкций, возведенных на балконе квартиры, выходящих за границу балконной плиты перекрытия, восстановлении фасада дома в прежнем состоянии и демонтаже отопления на балконе. В обоснование заявленного требования истцы указали на то, что являются собственниками по $\frac{1}{2}$ доли квартиры, расположенной над квартирой, принадлежащей А. А. без их согласия и без согласия всех жильцов дома, самовольно без соответствующих разрешений и согласований с компетентными государственными органами, выполнила работы по увеличению размеров балкона в квартире, с облицовкой профнастила, над балконом смонтирован козырек, выходящий за границу балконной плиты перекрытия приблизительно на 1,5 м, который полностью перекрывает им обзор с балкона.

Разрешая спор, отказывая в удовлетворении исковых требований местной администрации, С. и Г. и удовлетворяя исковые требования А., суд первой инстанции исходил из того, что перепланировка и переустройство квартиры выполнены ответчиком с учетом требований строительных и санитарных норм и правил, не нарушают права и интересы собственников других помещений, не создают угрозы их жизни и здоровью, целевое назначение помещения изменено не было. При этом суд первой инстанции указал на то, что местной администрацией, С. и Г. не представлено доказательств, подтверждающих, что действиями ответчиков нарушены их права.

С выводами суда первой инстанции согласился суд апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отменила состоявшиеся по делу судебные постановления и направила дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

В соответствии с ч. 1 ст. 26 ЖК РФ переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо обращается в орган, осуществляющий согласование, либо через многофункциональный центр с документами, указанными в ч. 2 ст. 26 ЖК РФ.

Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного ч. 6 ст. 26 ЖК РФ, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 26 данного кодекса (ч. 1 ст. 29 ЖК РФ).

Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование (ч. 3 ст. 29 ЖК РФ).

Из материалов дела видно, что А. не выполнила установленный законом порядок проведения перепланировки и переустройства квартиры, произведенные работы выполнены самовольно без соответствующих разрешений и согласований с компетентными органами (организациями).

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое оборудование (п. 3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ). Согласно п. 2 раздела I «Определение состава общего имущества» Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, в состав общего имущества включаются в том числе ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

В силу указанных норм права балконные плиты входят в состав общего имущества в многоквартирном доме и являются ограждающими несущими конструкциями. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в

многоквартирном доме (ч. 2 ст. 36 ЖК РФ). Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ).

Согласно ч. 2 ст. 40 ЖК РФ, 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 приведенных выше правовых норм согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным условием для проведения реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, влекущей присоединение к реконструированному (перепланированному) помещению части общего имущества многоквартирного дома.

При рассмотрении дела судами первой и апелляционной инстанций не принято во внимание, что суду не представлены сведения о наличии согласия всех жильцов многоквартирного дома, в то время как требуется согласие всех собственников многоквартирного дома, поскольку выполненные работы касаются общего имущества в многоквартирном доме. Более того, в материалах дела содержится коллективное обращение жильцов многоквартирного дома (всего 57 подписей), категорически возражающих против расширения балкона и присоединения балкона к квартире А. Определение № 18-КГ17-164

*Определение Судебной коллегии по гражданским делам
Верховного суда РФ № 18-КГ17-164*

2. Требования органа местного самоуправления к собственнику земельного участка о сносе самовольной постройки подлежат удовлетворению, если возведение объекта осуществляется в отсутствие разрешения на строительство и эксплуатация данного здания представляет угрозу для здоровья и жизни граждан.

Предприниматель является собственником земельного участка из категории земель населенных пунктов, назначение «под нежилое здание транспортного назначения». Письмом уполномоченного органа муниципального образования (далее – администрация) предпринимателю отказано в выдаче разрешения на

строительство на данном земельном участке объекта: «Семейное кафе с комплексной инфраструктурой».

В связи с невыполнением предпринимателем требования о прекращении строительных работ администрация обратилась в арбитражный суд с иском о сносе самовольной постройки; предпринимателем предъявлен встречный иск о признании права собственности на спорный объект незавершенного строительства.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении первоначального и встречного исков отказано. Постановлением суда апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменено в части отказа в удовлетворении первоначально иска о сносе самовольной постройки, данное требование удовлетворено. Постановлением арбитражного суда округа постановление суда апелляционной инстанции отменено, решение суда первой инстанции оставлено в силе.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила решение суда первой инстанции и постановление арбитражного суда округа и оставила без изменения постановление суда апелляционной инстанции об удовлетворении первоначального иска по следующим основаниям.

В соответствии с п. 1 ст. 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, 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, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил (в редакции на момент разрешения спора судами).

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 параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилам землепользования и застройки или обязательным требованиям к параметрам постройки, содержащимся в иных документах; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан (п. 3 ст. 222 ГК РФ в редакции на момент разрешения спора судами).

Возведение спорного объекта предпринимателем начато до получения разрешения на строительство, а также без проектной документации. Указанные факты ответчиком не оспариваются.

В соответствии с ч. 1 ст. 51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных данным кодексом.

Получению разрешения на строительство, как следует из ч. 2 ст. 48 ГрК РФ, предшествует подготовка проектной документации, которая представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженернотехнические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

При обращении предпринимателя за получением разрешения на строительство уже в процессе возведения спорной постройки администрацией было отказано в его выдаче.

Исследовав указанные обстоятельства, по мнению судебной коллегии, суд апелляционной инстанции правомерно признал возведенную ответчиком постройку самовольной ввиду отсутствия разрешения на ее строительство. Кроме того, суд апелляционной инстанции при рассмотрении дела принял во внимание результаты проведенной по делу судебной экспертизы о том, что спорное строение не соответствует требованиям градостроительных, строительных, экологических,

противопожарных правил, нормативов, установленных в Российской Федерации; эксплуатация данного здания небезопасна и представляет угрозу для здоровья и жизни граждан.

Экспертом было указано, что здание находится в ограниченно работоспособном состоянии, выявлен целый ряд неверных допущений подрядчика при строительстве, несущих непосредственную угрозу жизни и здоровью людей, пребывающих в здании, физический износ конструкций здания даже при существующих не достигших эксплуатационного значения нагрузках – более 40% по средним значениям. Дальнейшая эксплуатация здания небезопасна.

Таким образом, судебная коллегия полагает, что по делу имелись все доказательства признания спорной постройки самовольной, возведенной с существенным нарушением градостроительных и иных норм и правил, в связи с чем выводы судов первой и кассационной инстанций об отсутствии у администрации таких доказательств не соответствуют имеющимся в деле материалам и в связи с этим их нельзя признать обоснованными.

*Определение Судебной коллегии по гражданским делам
Верховного суда РФ № 304-ЭС18-2923*

Начальник юридического отдела
аппарата администрации



С.Р. Рысаева