34RS0027-01-2022-001712-53

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 16-КГ24-1-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 4 июня 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,

судей Назаренко Т.Н. и Рыженкова А.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ветютневой Веры Валентиновны к Велиевой Зивар Ривзан кызы о прекращении права общей долевой собственности на объект недвижимости, об исключении записи из Единого государственного реестра недвижимости, о признании права собственности на жилой дом блокированной застройки

по кассационной жалобе представителя Ветютневой Веры Валентиновны – Денисовой Натальи Владимировны на решение Михайловского районного суда Волгоградской области от 19 сентября 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 22 декабря 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 29 июня 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Ветютнева В.В. обратилась в суд с иском к Велиевой З.Р. кызы о прекращении права общей долевой собственности на объект недвижимости, об исключении записи из ЕГРН, о признании права собственности на жилой дом блокированной застройки, ссылаясь на то, что она является собственником 16/70 доли в праве собственности на жилой дом с кадастровым номером [redacted], расположенный по адресу: [redacted]. Право собственности на долю в этом доме возникло у наследодателя Юртовой А.С. в результате раздела совместно нажитого имущества супругов на основании решения Михайловского городского народного суда Волгоградской области от 28 марта 1975 г., которым за Юртовой А.С. признано право собственности на 16/70 доли в праве на домовладение и по которому ей выделены в натуре в пользование, владение и распоряжение жилая комната размером 17,5 кв. м с прилегающей к ней верандой и коридором, а также надворные постройки и фруктовые деревья. Данное решение суда юридически не исполнено, поскольку дом состоит на кадастровом учете как объект недвижимости с несколькими собственниками. Ответчику принадлежат 1/2 доли и 19/70 доли в праве собственности на дом. Фактически спорный одноэтажный дом разделен на две части с отдельными входами. Каждая часть дома отвечает признакам жилого дома блокированной застройки, имеет отдельное отопление (индивидуальные газовые котлы), водоснабжение и канализацию. Истец полагает возможным и раздел земельного участка, расположенного под домом, который находится в ведении администрации городского округа Михайловка Волгоградской области. Ответчик без ее согласия заключила с администрацией городского округа Михайловка Волгоградской области договор аренды в отношении всего земельного участка, тогда как решением Михайловского районного суда Волгоградской области от 5 февраля 2009 г. был определен порядок пользования земельным участком. К соглашению о прекращении права общей долевой собственности на жилой дом стороны не пришли, ответчик отказывается от оформления документов на основании ранее вынесенного решения суда, по месту нахождения имущества не проживает, от получения почтовой корреспонденции уклоняется. Истец просила прекратить право общей долевой собственности между сторонами на жилой дом; исключить из ЕГРН (аннулировать) записи о кадастровом учете и регистрации права общей долевой

собственности на дом; признать жилой дом домом блокированной застройки: признать право собственности Ветютневой В.В. на жилой блок блокированной застройки; представляющий собой помещение № 1, включающее в себя жилую комнату площадью 17,5 кв. м, холодную пристройку площадью 6,85 кв. м, кухню площадью 13 кв. м; признать право собственности Велиевой З.Р. кызы на жилой блок блокированной застройки, представляющий собой помещение № 2, состоящее из четырех жилых комнат площадью 15,5 кв. м, 14,6 кв. м, 18 кв. м и 12,4 кв. м, помещений кухни площадью 13 кв. м и 6,1 кв. м, передней площадью 6,1 кв. м.

Решением Михайловского районного суда Волгоградской области от 19 сентября 2022 г. в удовлетворении исковых требований Ветютневой В.В. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 22 декабря 2022 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 29 июня 2023 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение суда апелляционной инстанции оставлены без изменения.

Представителем Ветютневой В.В. – Денисовой Н.В. подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся по делу судебных актов.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы заявителя судьей Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. 26 декабря 2023 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением того же судьи от 19 апреля 2024 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Стороны, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке, в судебное заседание не явились и о причине неявки не сообщили.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь частью 4 статьи 390^{12} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, участвующих в деле.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены обжалуемых судебных постановлений.

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 (статья 390^{14} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, спорное имущество представляет собой одноэтажный жилой дом с кадастровым номером [redacted] общей площадью 108,6 кв. м, расположенный по адресу: [redacted], который расположен на земельном участке с кадастровым номером [redacted] площадью 919+/-11 кв. м, вид разрешенного использования земельного участка: индивидуальная жилая застройка, категория земель: земли населенных пунктов.

Ветютнева В.В. является собственником 16/70 доли в праве собственности на жилой дом, Велиева З.Р. кызы – собственником 1/2+19/70 доли.

Из выписки из ЕГРН от 17 октября 2020 г. усматривается, что данные о правообладателе земельного участка отсутствуют.

Вступившим в законную силу решением Михайловского городского народного суда Волгоградской области от 28 марта 1975 г. осуществлен раздел жилого дома в натуре, за Юртовой А.С. (наследодателем Ветютневой В.В.) признано право собственности на 16/70 доли данного домовладения, в ее пользование, владение и распоряжение выделены: жилая комната размером 17,5 кв. м с прилегающей к ней верандой и коридором, а также соответствующие надворные постройки и фруктовые деревья. За Юртовой Н.П. признано право собственности на 5/70 доли домовладения, за Юртовым В.П. – на 14/70 доли домовладения, им выделены в натуре две жилые комнаты с северной стороны общей площадью 31 кв. м, а также

кухня во дворе. На Юртова В.П. возложена обязанность в выделенных ему помещениях осуществить устройство отопительной печи, крыльца и новой входной двери.

Вступившим в законную силу решением Михайловского районного суда Волгоградской области от 5 февраля 2009 г. удовлетворены исковые требования Юртовой А.С. к Велиевой З.Р. кызы об определении порядка пользования земельным участком, в удовлетворении встречного иска Велиевой З.Р. кызы к Юртовой А.С. об установлении сервитута на земельный участок отказано.

18 июля 2013 г. между администрацией городского округа Михайловка Волгоградской области (арендодатель) и Велиевой З.Р. кызы (арендатор) заключен договор аренды земельного участка № 322, по условиям которого арендодатель сдает, а арендатор принимает в пользование на условиях аренды с правом вступления в данный договор иных правообладателей жилой застройки земельный участок (пункт 1.1). Данный договор вступает в силу с момента его подписания и действует по 6 февраля 2018 г. Условия этого договора применяются к отношениям сторон, возникшим до его заключения, начиная с 27 декабря 2011 г. (пункт 1.2).

Решением Михайловского районного суда Волгоградской области от 9 июня 2022 г., вступившим в законную силу 13 июля 2022 г., Ветютневой В.В. отказано в удовлетворении исковых требований к администрации городского округа город Михайловка Волгоградской области, Велиевой З.Р. кызы о признании недействительным постановления, применении последствий недействительности сделки, признании недействительным договора аренды земельного участка, признании незаконным отказа в предоставлении земельного участка в собственность и понуждении к его предоставлению.

Согласно заключению кадастрового инженера Афонькиной А.Ю. от 30 июня 2022 г. жилой дом состоит из двух самостоятельных помещений, первое помещение (16/70 доли) принадлежит Ветютневой В.В., второе помещение (54/70 доли) принадлежит Велиевой З.Р. кызы. Помещения имеют самостоятельные входы, самостоятельное газоснабжение и электроснабжение, отдельное печное газовое отопление. Помещения общего пользования отсутствуют. Жилой дом уже фактически разделен на два жилых блока. Угловое расположение земельного участка, то есть его нахождение на пересечении ул. [redacted] и ул. [redacted], позволяет произвести его раздел на два самостоятельных участка под каждый блок, обеспечив

обособленный (самостоятельный) вход на каждый из образованных участков: один – с ул. [redacted], второй – с ул. [redacted]. Раздел земельного участка можно произвести с учетом решения Михайловского районного суда Волгоградской области от 5 февраля 2009 г., которым определен порядок пользования земельным участком.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что раздел земельного участка сторонами не произведен, жилой дом является двухквартирным и признакам дома блокированной постройки не отвечает, истцом не представлено доказательств нарушения своих прав существованием квартир в двухкомнатном жилом доме. Суд указал также на то, что иск заявлен к ненадлежащему ответчику, поскольку Велиева З.Р. кызы не является уполномоченным органом, который осуществляет деятельность по отнесению жилых помещений к тому или иному виду (назначению), отсутствуют данные о том, что Велиева З.Р. кызы возражает против сложившегося порядка пользования жилым домом, своими действиями она не препятствует истцу в реализации прав собственника доли в доме.

Суд апелляционной инстанции согласился с приведенными выводами суда первой инстанции и их правовым обоснованием, дополнительно указав, что объекты индивидуального жилищного строительства, к которым относится жилой дом, не предназначены для раздела на самостоятельные объекты. Суд сослался на Правила землепользования и застройки городского округа город Михайловка Волгоградской области, утвержденные решением Михайловской городской Думы Волгоградской области от 12 апреля 2013 г. № 795, и счел, что, поскольку при разделе земельного участка размер части, подлежащей выделению истцу соразмерно принадлежащей ей доле, будет меньше предусмотренной названными правилами минимальной площади земельного участка, возможность раздела земельного участка в соответствии с порядком пользования земельным участком, установленным решением Михайловского районного суда Волгоградской области от 5 февраля 2009 г., отсутствует.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда первой инстанции и суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что судами при разрешении спора были нарушены нормы права.

С 1 марта 2022 г. вступил в силу Федеральный закон от 30 декабря 2021 г. № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные

акты Российской Федерации» (далее также – Федеральный закон от 30 декабря 2021 г. № 476-ФЗ), которым среди прочего внесены изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации.

Статья 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации дополнена пунктом 40, в котором определено, что дом блокированной застройки – жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

Согласно пункту 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 30 декабря 2021 г. № 476-ФЗ) экспертиза не проводится в отношении проектной документации дома блокированной застройки в случае, если количество этажей в таких домах не превышает трех, при этом количество всех домов блокированной застройки в одном ряду не превышает десяти и их строительство или реконструкция осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации. При этом Федеральным законом от 30 декабря 2021 г. № 476-ФЗ из указанной нормы среди прочего исключены требования по размещению жилого дома (блока) на отдельном земельном участке.

В соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 30 декабря 2021 г. № 476-ФЗ блок, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу названного федерального закона), соответствующий признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, со дня вступления в силу этого федерального закона признается домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании.

В силу части 3 статьи 16 Федерального закона от 30 декабря 2021 г. № 476-ФЗ в случае, если до дня вступления в силу данного федерального закона в Единый государственный реестр недвижимости были внесены сведения о блоках (независимо от их наименования или вида разрешенного использования) в качестве жилых помещений в жилых домах блокированной жилой застройки, указанных в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу приведенного федерального закона), и зарегистрированы права на такие блоки, собственники указанных блоков вправе совместным решением уполномочить одного из собственников таких

блоков на обращение от имени всех собственников блоков в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – орган регистрации прав), с заявлением об учете изменений сведений Единого государственного реестра недвижимости в части приведения вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости в соответствие с требованиями законодательных актов Российской Федерации, измененных данным федеральным законом. Отсутствие в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположены такие объекты, указания на соответствующий вид объекта недвижимости и вид его разрешенного использования, а также утвержденных параметров разрешенного строительства таких объектов не является препятствием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости указанных сведений.

Таким образом, с 1 марта 2022 г. в законодательство внесены изменения в правовой режим домов блокированной застройки, в том числе дано определение дома блокированной застройки, исключены требования об образовании самостоятельного земельного участка под каждым домом блокированной застройки. Собственник каждого блока после государственной регистрации права на такой блок вправе обеспечить образование необходимого земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, занятого и необходимого для эксплуатации принадлежащего ему блока.

В то же время нижестоящие суды указанные выше нормы закона с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 30 декабря 2021 г. № 476-ФЗ, не применили, в том числе суд апелляционной инстанции руководствовался положениями пункта 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации в редакции, не действующей на дату принятия решения судом.

Приказом Минстроя России от 17 мая 2023 г. № 350-пр внесены изменения в термины блокированного жилого дома, данные в пунктах 3.1–3.3 СП 55.13330.2016. Свод правил. Дома жилые одноквартирные. СНиП 31-02-2001, утвержденные и введенные в действие приказом Минстроя России от 20 октября 2016 г. № 725/пр. Согласно пункту 3.1 данного свода

правил (в редакции, действующей с 18 июня 2023 г.) домом блокированной застройки жилым индивидуальным (блокированным жилым домом) признается индивидуальный жилой дом, блокированный с другим индивидуальным жилым домом (другими индивидуальными жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

Кроме того, судами не было принято во внимание, что вступившим в законную силу решением Михайловского городского народного суда Волгоградской области от 28 марта 1975 г. произведен выдел принадлежащей Юртовой А.С. (наследодателю Ветютневой В.В.) доли в жилом доме в натуре, однако ответчиком осуществлена постановка на учет спорного домовладения как единого объекта без учета состоявшегося решения суда, обязательного для исполнения.

Выводы, содержащиеся в заключении кадастрового инженера Афонькиной А.Ю. от 30 июня 2022 г., о том, что спорный дом в настоящее время состоит из самостоятельных частей, отвечает признакам блокированной застройки, имеет самостоятельные выходы на земельный участок и длительное время эксплуатируется сторонами как дом блокированной застройки, не опровергнуты.

Вопрос о проведении по делу строительно-технической судебной экспертизы в соответствии с пунктом 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации на обсуждение сторон в ходе рассмотрения настоящего спора судами первой и апелляционной инстанций не ставился, в связи с этим вывод судебных инстанций о том, что жилой дом признакам блокированной постройки не отвечает, правомерным признан быть не может, поскольку иными доказательствами не подтвержден и не основан на установленных обстоятельствах по делу.

Ссылки суда апелляционной инстанции на то, что возможность раздела земельного участка отсутствует, поскольку размер части земельного участка, подлежащей выделению истцу соразмерно принадлежащей ей доле, будет меньше предусмотренной правилами землепользования и застройки городского округа город Михайловка минимальной площади земельного участка, не основан на нормах действующего законодательства, регулирующих отнесение жилого дома к дому блокированной застройки. Кроме того, требований о разделе земельного участка в рамках настоящего иска Ветютнева В.В. не заявляла. Обстоятельства самовольной реконструкции объекта недвижимости нижестоящими судами не установлены.

Настоящий иск предъявлен к сособственнику жилого дома Велиевой З.Р. кызы, которая возражает против постановки на учет жилого дома как дома блокированной застройки, в связи с чем с суждением судебных инстанций о том, что иск предъявлен к ненадлежащему ответчику и действиями Велиевой З.Р. кызы не затрагиваются права истца, согласиться нельзя. Администрация городского округа город Михайловка Волгоградской области, привлеченная в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора (статья 43 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), возражений относительно исковых требований не представляла, ходатайствовала о рассмотрении дела в отсутствие представителя администрации с вынесением решения в соответствии с действующим законодательством.

Ввиду изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что допущенные судами нарушения норм права являются существенными, повлиявшими на исход дела, в связи с чем принятые по делу судебные акты подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суде следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390^{14}–390^{16} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Михайловского районного суда Волгоградской области от 19 сентября 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 22 декабря 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 29 июня 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи