

ЖУДЕКАТОРИЯ СУПРЕМА
АЛ РЕПУБЛИЧИЙ
МОЛДОВЕНЕШТЬ НИСТРЕНЕ
3300, ор. Тираспол,
стр. Юности, 29



ВЕРХОВНИЙ СУД
ПРИДНІСТРОВСЬКОЇ
МОЛДАВСЬКОЇ РЕСПУБЛІКИ
3300, м. Тирасполь,
вул. Юності, 29

ВЕРХОВНЫЙ СУД
ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ
РЕСПУБЛИКИ

MD-3300, ПМР г. Тирасполь, ул. Юности, 29

№ 44г-2/16

Суд I инстанции Качуровская Е.В.

Суд II инстанции: председательствующий Полозова Е.Г. (докл.)
судьи: Стрелецкая Е.В., Андрш О.К.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ПРЕЗИДИУМА ВЕРХОВНОГО СУДА
ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

3 июня 2016 года

г. Тирасполь

Президиум Верховного суда Приднестровской Молдавской Республики в составе:

Председательствующего Рымарь В.С.

Членов Президиума: Власенко Н.В.

Шестопаловой Е.Ю.

Капинус О.В.

Колесниковой О.Л.

При секретаре Боцык Е.В.,

При участии прокурора Устенко В.И.

рассмотрев в заседании по докладу судьи Круглик Н.И.

надзорную жалобу Жосан Т.О., Дюкаревой Г.Г. и их представителя по доверенности Новицкой Е.К. на решение Тираспольского городского суда от 12 октября 2015 года, определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда ПМР от 24 декабря 2015 года с истребованным по надзорной жалобе гражданским делом по иску Жосан Т.О., Дюкаревой Г.Г., Чалых Н.В. к Штраус Н.В. и Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск о сносе пристройки, о признании недействительным решения Государственной администрации г. Тирасполь № 3855 от 8 сентября 2008 года,

УСТАНОВИЛ:

Жосан Т.О. и Дюкарева Г.Г. обратились в суд с иском к Штраус Н.В. о сносе пристройки, указав, что являются собственниками квартир № 148 и № 156, а ответчик собственником квартиры № 152 дома 76 по ул. Краснодонской в

г.Тирасполь. В процессе реконструкции лоджии квартиры № 152 ответчик фактически возвела пристройку. Считая, что в случае окончания строительства и ввода в эксплуатацию данного объекта, будут существенно нарушены их права по пользованию квартирами, просили обязать ответчика за счет собственных средств привести помещение квартиры № 152 по ул. Краснодонской, 76 в г. Тирасполь в первоначальное состояние, обязав снести пристройку и восстановить существующую до реконструкции лоджию в квартире № 152.

Определением Тираспольского городского суда от 6 августа 2009 года к участию в деле в качестве третьего лица привлечена Государственная администрация г. Тирасполь и г. Днестровск.

Также Дюкарева Г.Г. и Жосан Т.О. обратились с иском к Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск об отмене решения № 3855 от 8 сентября 2008 года, по основаниям, что данное решение было выдано в отсутствие у застройщиков документов на земельный участок под застройку, в отсутствие протокола общего собрания членов правления ЖСК-42, без согласия жильцов квартир № 148 и № 156, проект не прошел экспертизу и не был согласован в ГУ «РЦГиЭ». Кроме того, разрешение на реконструкцию лоджии в квартире № 148 выдано Сырф С.Г., тогда как в августе 2008 года он уже продал квартиру Жосан Т.О.

В ходе рассмотрения дела истцы уточнили требования и просили признать решение Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск № 3855 от 8 сентября 2008 года недействительным как несоответствующее закону и иным правовым актам и нарушающее гражданские права и охраняемые законом интересы граждан.

Определением суда от 31 марта 2011года гражданское дело по иску Жосан Т.О. и Дюкаревой Г.Г. к Штраус Н.В. о сносе пристройки объединено в одно производство для совместного рассмотрения с гражданским делом по иску Дюкаревой Г.Г. и Жосан Т.О. к Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск о признании недействительным решения № 3855 от 8 сентября 2008 года.

Определением суда от 20 мая 2011года к участию в деле в качестве третьего лица привлечен ТЖК № 43.

Решением Тираспольского городского суда от 12 августа 2013 года в удовлетворении исковых требований Жосан Т.О. и Дюкаревой Г.Г. отказано.

Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда ПМР от 12 сентября 2013 года решение суда отменено, дело направлено на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении определением суда от 23 мая 2014 года к участию в деле в качестве соистца допущена Чалых Н.В., обратившаяся в суд с иском к Штраус Н.В. и Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск о сносе пристройки и признании решения недействительным по основаниям, что она проживает с семьей в квартире № 180 дома 76 по ул. Краснодонской в г. Тирасполь. Пристройка, возведенная Штраус Н.В. на основании незаконного решения Главы государственной администрации № 3855 от 8 сентября 2008 года, которым разрешено проектирование объекта, предполагающего повреждение несущей стены панельного многоэтажного дома, и реализация проекта,

составленного с нарушением СНИП ПМР, существенно повлияла на безопасность и техническое состояние жилого дома, чем нарушаются права членов её семьи, проживающих в квартире № 180. Также указала, что в её квартире имеются несквозные трещины наружной панели комнаты № 25 в месте ее сопряжения с внутренней перегородкой, а также несквозные трещины стеновой панели. Считает, что трещины возникли вследствие возведения ответчиком пристройки, так как была повреждена несущая стена дома, а также некоторые работы выполнены в нарушение СНИП ПМР, кроме того, строительство пристройки велось на земельном участке, который не выделялся под капитальное строительство. Просила обязать ответчика Штраус Н.В. устранить препятствия в пользовании жилыми квартирами № 148, № 156, № 180 по ул. Краснодонской, 76 в г.Тирасполь, снести самовольно возведенную пристройку к жилой квартире № 152 указанного жилого дома, обязать Штраус Н.В. за счет собственных средств привести помещение квартиры № 152 в первоначальное состояние, восстановить существовавшую до реконструкции лоджию в квартире № 152 и признать недействительным решение главы Государственной администрации г. Тирасполь № 3855 от 8 сентября 2008 года.

Впоследствии истцы Жосан Т.О., Дюкарева Г.Г. и Чалых Н.В. уточнили исковые требования, просили: признать решение главы Государственной администрации г.Тирасполь и г. Днестровск № 3855 от 8 сентября 2008 года «О разрешении Сырф С.Г. и Штраус Н.В. проектирования и проведения реконструкции лоджий квартир № 148, № 152 по ул. Краснодонская, 76» недействительным, обязать Штраус Н.В. снести самовольно возведенную пристройку к жилой квартире № 152 по ул. Краснодонской, 76 в г.Тирасполь, устранить препятствия в пользовании жилыми квартирами № 148, № 156, № 180, а также обязать Штраус Н.В. за счет собственных средств привести помещение квартиры № 152 в первоначальное состояние и восстановить существовавшую до реконструкции лоджию в квартире № 152 и демонтировать трубы подачи воды, установленные в вентиляционной шахте подъезда № 5 жилого дома 76 по ул. Краснодонской в г.Тирасполь.

Решением Тираспольского городского суда от 12 октября 2015 года исковые требования Жосан Т.О., Дюкаревой Г.Г. и Чалых Н.В. к Штраус Н.В. и Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск о сносе пристройки, о признании недействительным решения Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск № 3855 от 8 сентября 2008 года удовлетворены частично.

Суд признал недействительным, не соответствующим п. 3 ст. 30-1, подп. а), б) п. 4 ст. 30-2 ЖК ПМР, п. 23 Положения «О порядке переустройства помещений в жилых домах», утвержденного Приказом Министерства промышленности ПМР от 28 октября 2003 года № 958, решение заместителя главы Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск № 3855 от 8 сентября 2008 года «О разрешении Сырф С.Г. и Штраус Н.В. проектирования и проведения реконструкции лоджий квартир № 148 и № 152 по ул. Краснодонская, 76».

В удовлетворении исковых требований Жосан Т.О., Дюкаревой Г.Г., Чалых Н.В. к Штраус Н.В. и Государственной администрации г. Тирасполь и г.

Днестровск об обязанности Штраус Н.В. устранить препятствия в пользовании жилыми квартирами № 148, № 156, № 180, о приведении помещения квартиры 152 по ул. Красnodонской 76 в г. Тирасполь в первоначальное состояние, о сносе пристройки к жилой квартире и восстановлении существовавшей до реконструкции лоджии в квартире 152 ул. Красnodонской 76 в г.Тирасполь, об обязанности Штраус Н.В. за счет собственных средств демонтировать трубы подачи воды, установленные в вентиляционной шахте подъезда № 5 жилого дома 76 по ул. Красnodонской в г.Тирасполь, отказано.

Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда ПМР от 24 декабря 2015 года решение суда в части признания решения Государственной администрации г. Тирасполь г. Днестровск № 3855 от 8 сентября 2008 года недействительным отменено и постановлено новое решение, которым в удовлетворении исковых требований Жосан Т.О., Дюкаревой Г.Г., Чалых Н.В. к Штраус Н.В. и Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск о признании решения Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск № 3855 от 8 сентября 2008 года «О разрешении Сырф С.Г. и Штраус Н.В. проектирования и проведения реконструкции лоджий квартир № 148 и № 152 по ул. Красnodонская, 76» недействительным отказано, в остальной части это же решение оставлено без изменения.

Оспаривая законность постановленных по делу судебных актов, Жосан Т.О., Дюкарева Г.Г. и их представитель по доверенности Новицкая Е.К. обратились в суд надзорной инстанции Верховного суда ПМР с жалобой, в которой просят об отмене данных постановлений как незаконных и необоснованных, вынесенных в нарушении норм процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда ПМР Круглик Н.И. от 18 мая 2016 года надзорная жалоба Жосан Т.О., Дюкаревой Г.Г. и их представителя по доверенности Новицкой Е.К. вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Президиума Верховного суда ПМР.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы и определения о передаче надзорной жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании суда надзорной инстанции, заслушав объяснения Жосан Т.О. и представителя Жосан Т.О. и Дюкаревой Г.Г. по доверенности Новицкой Е.К., поддержавших доводы надзорной жалобы, Штраус Н.В. и ее представителя по доверенности Малярчук А.А., возражавших против доводов жалобы, заключение прокурора Устенко В.И., полагавшей в удовлетворении жалобы отказать, Президиум Верховного суда Приднестровской Молдавской Республики находит жалобу подлежащей удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 396 ГПК ПМР основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права только в случае, если они 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.

Как усматривается из материалов дела, общее собрание членов Правления ТЖК-43 разрешило собственникам квартир № 148 и № 152 по ул. Красnodонской, 76 в г.Тирасполе Сырф С.Г. и Штраус Н.В. строительство

пристройки к переходной лоджии с увеличением размеров при согласовании с Архитектурным отделом г. Тирасполь (выписка из протокола № 27 от 3 апреля 2006 года). В апреле 2008 года Штраус Н.В. и Сырф С.Г. обратились с заявлениями в Государственную администрацию г. Тирасполь с просьбой разрешить реконструкцию лоджий в указанных квартирах.

Решением Государственной администрации г. Тирасполя № 3855 от 8 сентября 2008 года Штраус Н.В. и Сырф С.Г. разрешено проектирование и проведение реконструкции лоджий квартир № 148 и № 152 по ул. Краснодонской, 76 по первому и второму этажам здания с увеличением габаритов и размеров, в створе с главным фасадом здания жилого дома в габаритах и размерах согласно плану, разработанному Управлением архитектуры и градостроительства Государственной администрации.

9 сентября 2008 года инспекцией ГАСК выдано разрешение Штраус Н.В. и Сырф С.Г. на реконструкцию лоджий квартир № 152 и № 148 по ул. Краснодонской, 76 с увеличением их размеров.

Индивидуальный проект реконструкции лоджий квартир № 148 и № 152 в доме 76 по ул. Краснодонской в г. Тирасполе разработан ООО ПКФ «Акверс»; план с границами проектирования и проведения реконструкции согласован УПАСС МВД ПМР и главным архитектором г.Тирасполя, что подтверждается ответом Министерства промышленности ПМР от 20 августа 2009 года.

11 сентября 2008 года зам. главы Государственной администрации утвержден паспорт исходных данных для проектирования на реконструкцию и проведение реконструкции лоджий квартир № 148 и № 152.

6 ноября 2008 года индивидуальный проект на реконструкцию и проведение реконструкции лоджий квартир №№ 148 и 152 по ул. Краснодонской 76 в г.Тирасполе согласован с зам. главы Государственной администрации, главным архитектором г.Тирасполя, в него вносились изменения, согласованные начальником ГАСК УАиГ 18.12.2008г.

3 апреля 2015 года решением Государственной администрации г.Тирасполя и г. Днестровска Штраус Н.В. была разрешена корректировка проектной документации на реконструкцию лоджий к квартирам № 148 и № 152 по ул.Краснодонской, 76 в г.Тирасполе в части частичной перепланировки помещений пристройки на отметке 3,000; замены материала пристройки на отметке 3,000 из кирпичной кладки на мелкие блоки пыльного известняка; частичной корректировки фундамента пристройки; пробивки оконного проема в наружной стеновой панели квартиры на отметке 3.000.

3 апреля 2015 года Штраус Н.В. был согласован с главным архитектором г. Тирасполя и г. Днестровска рабочий проект с корректировкой проектной документации на реконструкцию лоджий к квартирам № 148 и № 152 по ул. Краснодонской, 76 в г.Тирасполе.

Из материалов дела видно, что право собственности на квартиру № 148 перешло на основании договора купли-продажи от 28 августа 2008 года и свидетельства о государственной регистрации права от 5 сентября 2008 года к Жосан Т.О. Собственником квартиры № 156, расположенной над квартирами № 148 и № 152, на основании договора дарения от 6 мая 2009 года и свидетельства о государственной регистрации права от 23 мая 2009 года является Дюкарева

Г.Г., истец Чалых Н.В. прописана и проживает в квартире № 180, расположенной на 9 этаже указанного дома.

Удовлетворяя исковые требования Дюкаревой Г.Г., Жосан Т.О., Чалых Н.В. о признании решения Государственной администрации г.Тирасполя № 3855 от 8 сентября 2008 года «О разрешении Сырф С.Г. и Штраус Н.В. проектирования и проведения реконструкции лоджий квартир № 148, № 152 по ул. Красnodонской, 76» недействительным, суд пришел к выводу, что данным решением нарушены нормы отдельных правовых актов, а также права Жосан Т.О. как собственника квартиры № 148 по пользованию и распоряжению квартирой, в том числе находящейся в ней лоджией, по собственному усмотрению.

Между тем, выражая несогласие с принятыми по делу судебными актами, Жосан Т.О., Дюкарева Г.Г. ссылаются на то, что судом не было принято во внимание, что нарушены их жилищные и конституционные права, в частности возведением пристройки нарушены требования ст. ст. 57,127 ЗК ПМР, приказ Министерства промышленности ПМР № 120 от 3 апреля 2008 года, запрещающий реконструкцию в крупнопанельных домах, нарушены требования СНИП ПМР № 4-38 «Жилые здания» от 31 мая 2004 года, положения закона ПМР «Об архитектурной деятельности». Так же судом не учтены нарушения их жилищных прав, предусмотренных ст. 30-2 п. 4 ЖК ПМР и ст. 30-8 ЖК ПМР, конституционных прав, гарантированных положениями ст. ст. 17, 18 Конституции ПМР.

Данные доводы заслуживают внимания ввиду следующего.

В соответствии с п. 3 ст. 30-1 ЖК ПМР переустройство жилого помещения, принадлежащего лицу на праве собственности, допускается с согласия этого лица. Переустройство не должно нарушать прав и охраняемых законом интересов лиц, проживающих в переустраиваемом помещении.

Согласно п. 1-4 ст. 30-2 ЖК ПМР граждане и юридические лица, осуществляющие переустройство помещения жилого дома, обязаны получить разрешение на осуществление работ по переустройству в местном исполнительном органе государственной власти или в администрации села (поселка), в компетенции которых находятся вопросы переустройства помещений в жилых домах. Перечень работ, относящихся к перепланировке, переоборудованию и реконструкции помещений в жилых домах, устанавливается уполномоченный Правительством ПМР исполнительный орган государственной власти, в ведении которого находятся вопросы регулирования жилищных отношений. / Инвентаризационно-техническая документация подлежит изменению по результатам переустройства помещения. В случае изменения общей площади переустраиваемого объекта соответствующие изменения должны быть внесены в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним и документы, удостоверяющие право собственности на данный объект. Не допускается переустройство помещений, приводящее: а) к нарушению требований строительных, санитарно-гигиенических и эксплуатационно-технических норм и правил; б) к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, ухудшению звуко- и теплоизоляции стен, пола, потолка; в) к нарушению противопожарных

устройств, системы вентиляции помещения, затруднению доступа к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам; г) к переносу кухни в жилую комнату, к размещению туалета над жилыми помещениями смежного помещения или обустройству ванной комнаты в кухне; д) к использованию жилых помещений не по назначению без предварительного перевода их в нежилое помещение.

✓ В силу п.п. 1, 2 ст. 30-3 ЖК ПМР (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) переустройство жилого помещения проводится на основании разрешения уполномоченного органа с соблюдением требований действующего законодательства ПМР.

Для проведения переустройства жилого помещения собственник данного помещения или иное уполномоченное лицо в уполномоченный орган по месту нахождения переустраиваемого жилого помещения предоставляет:

а) заявление о выдаче разрешения на переустройство по форме, утвержденной уполномоченным Президентом ПМР исполнительным органом государственной власти;

б) правоустанавливающие документы на переустраиваемое жилое помещение (подлинник или копия с предъявлением подлинника);

в) инвентаризационно-техническую документацию переустраиваемого жилого помещения (подлинник или копия с предъявлением подлинника);

На основании согласованного архитектурного проекта (план-схемы) переустройства местный исполнительный орган государственной власти выдает разрешение на осуществление работ по переустройству.

В соответствии со ст. 30-8 ЖК ПМР лица, самовольно переустроившие жилое помещение, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством ПМР. Помещение, переустройство которого осуществлено в отсутствие согласованного в установленном порядке архитектурного проекта (план-схемы) переустройства и (или) решения о разрешении на осуществление работ по переустройству, может быть сохранено в переустроенном виде по решению уполномоченного органа после рассмотрения вопроса о нормативной допустимости произведенных изменений в случае, когда эти изменения не нарушают прав и охраняемых законом интересов других лиц, а также не создают угрозу жизни и здоровью граждан. В случае установления уполномоченным органом несоответствия произведенных самовольных изменений строительным, экологическим и иным нормам и правилам, лица, самовольно переустроившие помещения в жилом доме, обязаны за свой счет привести такое жилое помещение в прежнее состояние в срок и в порядке, которые устанавливаются уполномоченным органом.

Выводы Судебной коллегии о том, что оспариваемым ненормативным актом не нарушаются права Жосан Т.О. как собственника квартиры № 148 по пользованию и распоряжению указанной квартирой, в том числе и находящейся в ней лоджией по собственному усмотрению, преждевременны и не соответствуют обстоятельствам дела.

Так решением заместителя главы государственной администрации от 8 сентября 2008 года было разрешено Сырф С.Г. как собственнику квартиры № 148 проводить проектирование и реконструкцию лоджии. При этом указанным

ненормативным актом предусмотрена обязанность комплексно выполнить проект проектной документации, а также централизованно провести строительные работы.

Судебные инстанции не проверили, не свидетельствует ли централизованный характер строительных работ о том, что будут затрагиваться права собственника квартиры № 148.

Преждевремен и вывод суда о том, что суду не было представлено доказательств скопления осадков на крыше пристройки. Так в техническом заключении (л.д. 268 т. 1) указано о том, что наружная стена 3 этажа жилого дома не в полной мере защищена от воздействия влаги при выпадении атмосферных осадков. Указанные обстоятельства подтверждены и иными доказательствами, однако суд их не проверил и надлежащей оценки не дал.

Кроме того, суд не принял во внимание, с достаточной полнотой не проверил доводы истцов о скоплении мусора на крыше пристройки и под окнами 1 этажа и в решении свои выводы не отразил.

Также судебные инстанции не учли, что проектная документация по реконструкции лоджий не согласована с ГУ РЦГиЭ (л.д. 216 том 2).

Допущенные судами первой и кассационной инстанций нарушения норм материального и процессуального права являются существенными и непреодолимыми, повлияли на исход дела и без их устранения невозможно восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов, в связи с чем решение Тираспольского городского суда от 12 октября 2015 года и определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда ПМР от 24 декабря 2015 года подлежат отмене, а дело направлению в суд первой инстанции на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении дела суду необходимо учесть изложенное выше, правильно определить обстоятельства, имеющие значение для дела, тщательно проверить доводы и возражения сторон, выяснить действительные права и обязанности сторон, установленным данным дать надлежащую оценку, принять решение в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 396, 399, 400 Гражданско-процессуального кодекса ПМР, Президиум Верховного суда ПМР

ПОСТАНОВИЛ:

решение Тираспольского городского суда от 12 октября 2015 года и определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда ПМР от 24 декабря 2015 года отменить, дело направить на новое рассмотрение в Тираспольский городской суд в ином составе суда.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий
Президиума Верховного суда
Приднестровской Молдавской Республики



В.С. Рымарь