



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ17-230

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 января 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.

судей Назаренко Т.Н. и Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Лазаревой Елены Петровны к администрации муниципального образования город Краснодар о сохранении квартиры в переустроенном и перепланированном состоянии и переводе ее в нежилое помещение,

по кассационной жалобе представителя администрации муниципального образования город Краснодар – Куриловой Ксении Дмитриевны на решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 22 декабря 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 апреля 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кликушина А.А., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Лазарева Е.П. обратилась в суд с иском к администрации муниципального образования г. Краснодар о сохранении квартиры в переустроенном и перепланированном состоянии, переводе ее в нежилое

помещение, указав, что является собственником квартиры [REDACTED] общей площадью 50,7 кв.м, расположенной на 1 этаже дома [REDACTED] в [REDACTED]. В целях перевода принадлежащей ей квартиры в нежилое помещение Лазарева Е.П. обратилась с соответствующим заявлением в администрацию муниципального образования г. Краснодар, приложив необходимый пакет документов. Письмом от 28 декабря 2015 г. Лазаревой Е.П. отказано в предоставлении муниципальной услуги в связи с несоответствием выписки из лицевого счета соответствующей форме и в связи с отказом собственников многоквартирного дома в согласовании перевода принадлежащей ей квартиры в нежилое помещение. Истец выполнила перепланировку и переустройство квартиры и обратилась в администрацию муниципального образования г. Краснодар с повторным заявлением о переводе жилого помещения в нежилое, в удовлетворении которого ей отказано письмом от 15 сентября 2016 г.

Решением Ленинского районного суда г. Краснодара от 22 декабря 2016 г. иск удовлетворен.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 апреля 2017 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе представитель администрации муниципального образования г. Краснодар ставит вопрос об отмене вынесенных судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кликушина А.А. от 25 декабря 2017 г. кассационная жалоба представителя администрации муниципального образования г. Краснодар передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебное заседание Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации стороны, извещенные о времени месте рассмотрения дела в суде кассационной инстанции, не явились. Ходатайств о рассмотрении дела в их отсутствие не поступало. На основании статьи 385 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся сторон.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

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 невозможно восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения норм материального права были допущены судами обеих инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Лазарева Е.П. является собственником квартиры [REDACTED] общей площадью 50,7 кв.м, расположенной на 1 этаже дома [REDACTED] [REDACTED] (л.д. 11, 12).

С целью перевода жилого помещения по указанному выше адресу в нежилое, по заявлению Лазаревой Е.П. ООО «Фирма «ИНЖИЛ» составлен проект перепланировки и организации входа квартиры, согласованный с Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар 17 ноября 2015 г. (л.д. 17-25).

Для дальнейшего использования квартиры по нежилому назначению ОАО «КубаньРегионПроект» составлен проект перепланировки и переустройства водоснабжения в данной квартире (л.д. 28-33), а также проект перепланировки и переустройства теплоснабжения (л.д. 34-39).

Письмом межведомственной комиссии администрации муниципального образования г. Краснодар от 28 декабря 2015 г. в удовлетворении заявления Лазаревой Е.П. о переводе принадлежащего ей жилого помещения в нежилое отказано в связи с несоответствием представленной выписки из лицевого счета утвержденной форме, а также в связи с отказом собственников многоквартирного дома в согласовании перевода квартиры в нежилое помещение (л.д. 8-9).

Несмотря на данный отказ, Лазаревой Е.П. выполнена перепланировка и переустройство принадлежащей ей квартиры, после чего она вновь обратилась в администрацию муниципального образования г. Краснодар с заявлением о переводе жилого помещения в нежилое с приложением пакета документов.

Письмом ОАО «Краснодаргоргаз» от 11 мая 2016 г. Лазаревой Е.П. сообщено, что в связи с демонтажем газового оборудования и газопроводов, заключение ОАО «Краснодаргоргаз» о переводе жилых помещений в категорию нежилых не требуется (л.д. 45).

В соответствии с техническим заключением, составленным ООО «Юг-дом» НП «Архитекторы Черноморья» от 12 июля 2016 г. выполненные перепланировка и переустройство квартиры не угрожают жизни и здоровью граждан, не нарушают конструктивно-прочностных характеристик здания, его соответствия СП 54.13330.2011 (СНиП 31-01-2003) «Здания жилые многоквартирные» и Технического Регламента о требованиях пожарной безопасности, квартира выполняет новое функциональное

назначение – нежилые помещения, в соответствии требованиям СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения» (л.д. 40).

Согласно экспертному заключению ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Краснодарском крае» от 29 июля 2016 г. перепланировка и переустройство квартиры [REDACTED] (с целью использования по нежилому назначению) не противоречит требованиям п. 3.3 СанПиН 2.1.2.645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» (л.д. 42).

Как следует из письма отдела надзорной деятельности и профилактической работы Западного внутригородского округа г. Краснодара ГУ МЧС России от 15 сентября 2016 г., выполненные перепланировка и переустройство помещений квартиры не противоречат требованиям пожарной безопасности (л.д. 43).

Письмом Департамента городского хозяйства и топливно-энергетического комплекса администрации муниципального образования город Краснодар от 19 августа 2016 г. в переводе принадлежащего Лазаревой Е.П. жилого помещения в нежилое отказано, поскольку в указанном жилом помещении выполнена работа по устройству входной группы путем выреза подоконной части наружной стены и установки входных дверей с металлическими решетками, кроме того, установлены лестница из металлоконструкций и навес из поликарбоната, прикрепленный к фасаду здания (л.д. 6-7).

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции, с учетом заключения проведенной по делу судебно-технической экспертизы от 30 ноября 2016 г., указал на то, что спорная квартира перепланирована и переоборудована в соответствии с проектом, согласованным с Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Краснодар, при этом квартира после произведенных ремонтных работ соответствует строительным и санитарным нормам и правилам, выполненные перепланировка и переустройство квартиры прав граждан не нарушают, угрозу их жизни и здоровью не создают, в связи с чем на основании статьи 29 ЖК РФ данная квартира может быть сохранена в перепланированном и переустроенном состоянии.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает выводы суда основанными на неправильном применении норм материального права.

В силу статьи 25 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) перепланировка жилого помещения представляет собой изменение

его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

В соответствии с частью 1 статьи 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.

Вместе с тем частью 4 статьи 29 ЖК РФ предусмотрено, что на основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

В силу пункта 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов. Реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ.

Частью 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных данной статьей.

В силу пункта 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации

и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (часть 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, в данном случае путем его реконструкции, возможно только с согласия всех собственников помещений (часть 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно части 2 статьи 40 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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.

Так, пунктами 1, 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, а также принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, относятся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В случаях же, когда речь идет об уменьшении размера общего имущества в многоквартирном доме путем его реконструкции или когда реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, то для этого необходимо согласие всех собственников помещений в данном доме (часть 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

При этом реконструкцию жилого помещения следует отличать от переустройства и перепланировки, определяемых статьей 25 Жилищного кодекса Российской Федерации. Переоборудование (переустройство) жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Более подробно данное понятие раскрывается в постановлении Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Под перепланировкой жилого помещения понимается изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование

существующих тамбуров (постановление Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»).

Исходя из положений вышеприведенных 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.

Из материалов дела усматривается, что в соответствии с проектом перепланировки и организации входа по [REDACTED] от 17 ноября 2015 г., истцом в спорном помещении произведены работы по устройству двух входных групп с использованием части земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, что привело к уменьшению общего имущества собственников помещений в данном доме, кроме того, разрушена часть внешней стены многоквартирного дома (разобраны подоконные части дома), являющейся ограждающей несущей конструкцией, что повлекло изменение отдельных элементов имущества, находящегося в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации в общей долевой собственности собственников помещений в этом доме.

Таким образом, исходя из положений статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, произведенные истцом работы требовали согласия всех собственников помещений в данном доме.

Однако такое согласие собственников помещений в данном доме истцом получено не было.

Более того, протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: [REDACTED] от 4 сентября 2015 г. Лазаревой Е.П. в согласовании перевода принадлежащей ей квартиры в нежилое помещение было отказано.

При таких обстоятельствах у суда не имелось предусмотренных законом оснований для удовлетворения заявленных Лазаревой Е.П. требований.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 22 декабря 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 апреля 2017 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить дело в зависимости от установленных обстоятельств и 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:

решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 22 декабря 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 апреля 2017 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи