



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ17-240

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

5 декабря 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.

судей Рыженкова А.М. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Федоренко Антонины Леонидовны к администрации муниципального образования город Краснодар о сохранении квартиры в реконструированном (перепланированном) состоянии и признании права собственности на квартиру

по кассационной жалобе администрации муниципального образования города Краснодара на решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 15 ноября 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 мая 2017 г.

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

установила:

Федоренко А.Л. обратилась в суд с иском о сохранении квартиры по адресу: г. [REDACTED], в реконструированном

(перепланированном) состоянии, признании права собственности на жилое помещение общей площадью 84,7 кв.м.

В обоснование заявленных требований истец указала на то, что без оформления разрешительной документации своими силами и за свои средства произвела реконструкцию спорного жилого помещения, принадлежащего ей на праве собственности на основании решения Прикубанского районного суда г. Краснодара от 6 августа 2009 г.

Общая площадь помещения с учетом произведенной реконструкции увеличилась с 59,6 кв.м до 84,7 кв.м, были выполнены следующие виды работ: в помещении коридора квартиры организована деревянная лестница шириной 0,8 м, ведущая в мансардный этаж многоквартирного жилого дома, в котором обустроены жилая комната и санузел, находящиеся над помещениями квартиры истца в ее габаритах.

Межведомственной комиссией администрации муниципального образования город Краснодар истцу отказано в сохранении квартиры в перепланированном состоянии, поскольку фактически в квартире выполнены работы по реконструкции, согласование сохранения жилого помещения в реконструированном состоянии не входит в компетенцию комиссии, рекомендовано обратиться в Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар.

Письмом от 12 сентября 2016 г. Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар отказал Федоренко А.Л. в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию реконструированной квартиры, поскольку ее реконструкция выполнена без разрешительной документации, административный порядок выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию и оформление самовольных построек на территории муниципального образования город Краснодар не установлен, в связи с чем истцу рекомендовано признать право собственности на объект завершенного строительства в судебном порядке.

24 августа 2016 г. на общем собрании собственников Федоренко А.Л. получено стопроцентное согласие собственников многоквартирного дома [REDACTED] по [REDACTED] г. [REDACTED] на проведение реконструкции (перепланировки) ее квартиры путем установления антресоли в части мансардного пространства с увеличением площади квартиры, а также устройства мансардных окон.

Образовавшееся в результате реконструкции жилое помещение соответствует требованиям строительных норм и правил, безопасно для проживания в нем граждан.

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 15 ноября 2016 г. иск удовлетворен.

Спорное жилое помещение сохранено в реконструированном состоянии общей площадью 84,7 кв.м, за Федоренко А.Л. признано право собственности на квартиру общей площадью 84,7 кв.м по адресу: [REDACTED].

Решение суда является основанием для постановки квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED], общей площадью 84,7 кв.м, на государственный кадастровый учет в ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Краснодарскому краю и государственной регистрации права собственности Федоренко А.Л. на указанную квартиру в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 мая 2017 г. указанное решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявитель ставит вопрос об отмене принятых по делу судебных постановлений ввиду существенного нарушения норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М. от 10 ноября 2017 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, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены решения и апелляционного определения.

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 права 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.

Такие нарушения норм материального права были допущены судами первой и апелляционной инстанций.

Как следует из материалов дела и установлено судом, Федоренко А.Л. является собственником квартиры по адресу: [REDACTED], общей площадью 59,6 кв.м, на основании решения Прикубанского районного суда г. Краснодара от 6 августа 2009 г., договора купли-продажи жилого дома и земельного участка от 27 марта 2008 г., что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права от 8 апреля 2009 г.

В результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием помещения, расположенного по адресу: [REDACTED], кадастровым инженером Южного филиала ОАО «Госземкадастрсъёмка» - ВИСХАГИ Поляковым А.А. подготовлен технический план от 6 апреля 2016 г., согласно которому выявлено, что перепланировка затронула мансардное помещение, на момент осмотра квартиры 16 расположена на двух этажах, по результатам подсчета ее площадь составила 84,7 кв.м.

Согласно экспертному заключению от 24 марта 2016 г. № 52/16.1, выполненному ООО НИИ «СтройТехЭкспертиза», экспертом определено, что жилое помещение площадью 24,4 кв.м и помещение санузла площадью 2,5 кв.м, организованные в мансардном этаже квартиры [REDACTED], расположенной на четвертом этаже четырехэтажного многоквартирного жилого дома по адресу: [REDACTED], в части принятого архитектурно-планировочного решения соответствуют действующим сводам правил, предъявляемым к проектированию и строительству аналогичных объектов капитального строительства. В части конструктивного решения соответствуют действующим сводам правил по проектированию и строительству. Жилое помещение площадью 24,4 кв.м в части предъявляемых гигиенических требований к естественному освещению соответствует требованиям СП и СанПиН. Жилое помещение и помещение санузла в части предъявляемых архитектурно-планировочных и конструктивных решений (примененные строительные материалы) соответствуют действующим требованиям Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и действующим требованиям Федерального закона от 23 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений».

Согласно письму Департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар от 12 сентября 2016 г. истцу отказано в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию реконструированной квартиры, поскольку ее реконструкция выполнена без разрешительной документации. Административный порядок выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию и оформление самовольных построек на территории муниципального образования город Краснодар не установлен, в связи с чем истцу рекомендовано признать право собственности на объект завершеного строительства в судебном порядке.

В соответствии с выпиской из протокола от 19 августа 2016 г. № 1 общего собрания собственников помещений в доме по адресу: [REDACTED], создано по инициативе Федоренко А.Л. В повестку дня общего собрания включен вопрос о предоставлении согласия на проведение реконструкции (перепланировки) принадлежащей ей на праве собственности квартиры [REDACTED] путем установления антресоли в части

мансардного пространства с увеличением площади квартиры, а также установления мансардных окон.

По результатам голосования по указанному вопросу «за» проголосовали 100 % голосов. В голосовании участвовали собственники, представляющие 11 помещений и владеющие 616,5 кв.м, что составляет 68,45 %.

Разрешая спор, суд пришел к выводу о том, что препятствий для сохранения квартиры в реконструированном состоянии не имеется, так как в своей совокупности доказательства подтверждают, что Федоренко А.Л. получено стопроцентное согласие собственников многоквартирного дома на проведение реконструкции (перепланировки) принадлежащей ей на праве собственности квартиры, в результате реконструкции не ухудшилось техническое состояние несущих конструкций крыши и жилого дома в целом, при этом отсутствует угроза для жизни и здоровья граждан, произведенная реконструкция не угрожает обрушением здания, не создает неудобств при его эксплуатации.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что постановленные по настоящему гражданскому делу судебные акты суда первой и апелляционной инстанций приняты с существенным нарушением норм материального права.

В силу части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

В соответствии с частью 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции (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.

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.

Между тем, рассматривая дело, суд указал на то, что имеется стопроцентное согласие собственников многоквартирного дома 89 на проведение требуемой реконструкции, не приняв во внимание при этом, что на общем собрании присутствовали и голосовали собственники 11 из 16 находящихся в многоквартирном доме жилых помещений, согласие остальных собственников отсутствует.

Кроме того, часть 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации, предусматривающая принятие решения общего собрания по вопросам реконструкции многоквартирного дома квалифицированным большинством голосов, не распространяется на случаи, связанные с реконструкцией общего имущества многоквартирного жилого дома, в результате которой происходит уменьшение размера общего имущества собственников помещений такого дома. Если планируемая реконструкция многоквартирного дома приведет к уменьшению размера общего имущества в этом доме, то с учетом части 3 статьи 36 и части 2 статьи 40 Жилищного кодекса Российской Федерации решение общего собрания собственников помещений в этом доме должно быть принято единогласно всеми собственниками либо единогласно всеми собственниками, участвующими в собрании, с получением отдельного письменного согласия на такую реконструкцию иных, не принимавших участия в собрании собственников.

Материалы дела не содержат сведений о том, что на общем собрании собственников разрешался вопрос, связанный с реконструкцией общего имущества многоквартирного жилого дома, в результате которой происходит уменьшение размера общего имущества, и все собственники дали на это согласие.

Таким образом, судами не было учтено, что истцом без получения согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме фактически произведена реконструкция жилого помещения, которая привела к уменьшению размера общего имущества, принадлежащего остальным собственникам помещений в многоквартирном доме.

При таких обстоятельствах вывод суда первой и апелляционной инстанции о том, что заявленные истцом требования подлежат удовлетворению, противоречит закону.

Допущенные судом первой и апелляционной инстанции 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 обжалуемые судебные постановления подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с нормами материального права, регулируемыми возникшие по данному делу правоотношения.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 15 ноября 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 мая 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи