



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ17-198

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26 декабря 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.

судей Юрьева И.М. и Рыженкова А.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Артюхиной Светланы Александровны к администрации муниципального образования город Краснодар о сохранении квартиры в перепланированном состоянии, признании права собственности

по кассационной жалобе представителя администрации муниципального образования город Краснодар – Демина Филиппа Сергеевича на решение Советского районного суда г. Краснодара от 11 августа 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 января 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кликушина А.А., выслушав объяснения представителя Артюхиной С.А. – Борокова Ю.Ш., возражавшего против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Артюхина С.А. обратилась в суд с иском к администрации муниципального образования г. Краснодар о сохранении квартиры в перепланированном состоянии, признании права собственности, мотивируя свои требования тем, что она является собственником двухкомнатной квартиры, общей площадью 48,9 кв.м, жилой – 33 кв.м, находящейся по адресу: [REDACTED]. Для улучшения жилищных условий истец произвела перепланировку квартиры с возведением к ней пристроек лит. «в» и «в7», в результате чего общая площадь квартиры увеличилась до 63,8 кв.м, а жилая уменьшилась до 29,1 кв.м. Выполненная Артюхиной С.А. перепланировка и переоборудование принадлежащей ей квартиры соответствуют строительным пожарным и санитарно-эпидемиологическим требованиям. В сохранении жилого помещения в перепланированном и переоборудованном состоянии Артюхиной С.А. межведомственной комиссией администрации муниципального образования г. Краснодар отказано.

Решением Советского районного суда г. Краснодара от 11 августа 2016 г. иск Артюхиной С.А. удовлетворен.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 января 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 27 ноября 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.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в 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 невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения норм материального и процессуального права были допущены судом первой и апелляционной инстанций по настоящему делу.

Судом установлено, что Артюхина С.А. является собственником двухкомнатной квартиры, находящейся по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] общей площадью 48,9 кв.м, жилой – 33 кв.м.

Как следует из технического паспорта жилого помещения, изготовленного по состоянию на 14 октября 2015 г. Артюхина С.А. произвела перепланировку и переоборудование квартиры, а также возвела пристройки лит. «в» и «в7», в результате чего общая площадь квартиры увеличилась до 63,8 кв.м, а жилая уменьшилась до 29,1 кв.м.

В соответствии с техническим заключением, составленным ООО «Юг-дом» НП «Архитекторы Черноморья» от 13 ноября 2015 г., возведенные пристройки литер «в» и «в7», перепланировка и переустройство квартиры № [REDACTED] не повлияли на несущую способность основного строения, не затрагивают его конструктивные характеристики надежности и безопасности, конструкции находятся в удовлетворительном состоянии, не угрожают жизни и здоровью граждан и отвечают требованиям СП 54.13330.2011 (СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные») (л.д. 22-25).

Согласно экспертному заключению Краснодарского филиала ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии по железнодорожному транспорту» от 26 ноября 2015 г. согласно представленной технической документации помещения квартиры [REDACTED] и строения литер «в», «в7», по адресу: [REDACTED], соответствуют действующим требованиям СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» (л.д 28-30).

Как следует из письма отдела надзорной деятельности и профилактической работы Центрального внутригородского округа г. Краснодара ГУ МЧС России от 9 декабря 2015 г., строительные конструкции пристроек лит. «в», «в7», а также проведенная перепланировка помещений в квартире не противоречат требованиям действующих нормативных документов в области пожарной безопасности (л.д. 31).

Письмом от 27 января 2016 г. межведомственная комиссия администрации муниципального образования г. Краснодар отказала в удовлетворении заявления Артюхиной С.А. о сохранении квартиры [REDACTED] в доме [REDACTED] по [REDACTED] в перепланированном и переустроенном состоянии, поскольку согласование сохранения самовольно возведенных пристроек к жилым помещениям в обязанности Комиссии не входит (л.д. 32).

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что произведенные истцом строительные работы в квартире улучшают функциональные характеристики помещения, а, следовательно, и условия проживания. Перепланировка с возведением пристроек соответствует всем необходимым нормам и правилам, предъявляемым к жилым помещениям, не нарушает права и законные

интересы граждан, не создает угрозу их жизни и здоровью, а значит в силу ст. 29 ЖК РФ принадлежащая истцу квартира может быть сохранена в перепланированном 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, регулирующих возникшие правоотношения, а кроме того, при разрешении спора судом не были приняты во внимание имеющие значение для правильного разрешения дела обстоятельства, что привело к вынесению незаконного решения.

Статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что решение суда должно быть законным и обоснованным.

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в п. 2, п. 3 постановления от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (ч. 1 ст. 1, ч. 3 ст. 11 ГПК РФ). Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (ст. 55, 59-61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Из содержания статьи 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации следует, что предмет доказывания по делу составляют факты материально-правового характера, подтверждающие обоснованность требований и возражений сторон и имеющие значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

В силу части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Таким образом, с учетом приведенных положений процессуального закона именно на суд возлагается обязанность по определению предмета доказывания как совокупности обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения дела. Предмет доказывания определяется судом

на основании требований и возражений сторон, а также норм материального права, регулирующих спорные отношения.

Удовлетворяя искивые требования Артюхиной С.А., суд пришел к выводу о сохранении жилого помещения в перепланированном состоянии на основании части 4 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которой жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии на основании решения суда, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Между тем, в силу статьи 25 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) 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.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (часть 2 данной статьи).

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.

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».

Перепланировку и переустройство, определяемых статьей 25 ЖК РФ, следует отличать от реконструкции.

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 Российской Федерации.

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 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

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, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан (пункт 3 данной статьи).

Как видно из дела, Артюхина С.А. без получения соответствующих разрешений осуществила строительство двух пристроек к принадлежащей ей квартире, которые изменили не только параметры данного жилого помещения, но и всего объекта капитального строительства – многоквартирного дома [REDACTED] по ул. [REDACTED].

Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Краснодар в письме от 19 января 2016 г. сообщено, что в связи со строительством пристройки без разрешительной документации в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на нее может быть признано в судебном порядке (л.д. 35).

Таким образом, по данному делу юридически значимым обстоятельством применительно к вышеизложенным нормам Жилищного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также норм Гражданского кодекса Российской Федерации,

являлось выяснение судом вопроса о квалификации произведенных истцом работ (перепланировка, реконструкция, самовольная постройка), в результате которых изменилась площадь квартиры, изменился также размер общего имущества в виде ограждающих несущих и ненесущих конструкций данного дома.

Однако этого судебными инстанциями сделано не было, в связи с чем удовлетворение иска судом со ссылкой на положения статьи 29 ЖК РФ не может быть признано законным.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального и процессуального 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 Советского районного суда г. Краснодара от 11 августа 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 января 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 Советского районного суда г. Краснодара от 11 августа 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 января 2017 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

