



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ18-11

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 марта 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 Сусловой Галины Леонидовны к администрации муниципального образования г. Краснодар о сохранении квартиры в перепланированном и переустроенном состоянии, признании права собственности на квартиру

по кассационной жалобе администрации муниципального образования г. Краснодар на решение Октябрьского районного суда г. Краснодара от 27 февраля 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 мая 2017 г.

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

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Суслова Г.Л. обратилась в суд с иском к администрации муниципального образования г. Краснодар о сохранении квартиры в перепланированном и переустроенном состоянии, признании права собственности на квартиру, ссылаясь на то, что ей на праве собственности принадлежит комната площадью 16,1 кв.м, расположенная по адресу: [REDACTED] [REDACTED]

В целях улучшения жилищных условий за счёт собственных средств ею произведены перепланировка и переоборудование комнаты, в результате чего общая площадь жилого помещения увеличилась с 16,1 кв.м до 49,7 кв.м, а жилая площадь увеличилась с 16,1 кв.м до 23,6 кв.м. Однако администрация муниципального образования г. Краснодар отказала Сусловой Г.Л. в сохранении квартиры в перепланированном и переоборудованном состоянии. Истец считает отказ ответчика незаконным, а исковые требования

подлежащими удовлетворению, поскольку возведение пристройки не повлияло на несущую способность основного строения, расположенного по адресу: г. [REDACTED], не затрагивает его конструктивные характеристики надёжности и безопасности, конструкции находятся в удовлетворительном состоянии, не угрожают жизни и здоровью граждан и отвечают требованиям регламента по пожарной безопасности и санитарно-эпидемиологическим требованиям.

Решением Октябрьского районного суда г. Краснодара от 27 февраля 2017 г. исковые требования Сусловой Г.Л. удовлетворены. Постановлено сохранить в перепланированном и переоборудованном состоянии принадлежащую Сусловой Г.Л. квартиру 3а, строения лит. «Б2» и «Б4», расположенные по адресу: [REDACTED]. Считать помещение № 26 коридором площадью 2,1 кв.м, помещение № 27 санузлом площадью 3,7 кв.м, помещение № 28 жилой комнатой площадью 14,1 кв.м, помещение № 29 прихожей площадью 4,2 кв.м, помещение № 30 жилой комнатой площадью 9,5 кв.м, помещение № 16 кухней площадью 16,1 кв.м. Признать за Сусловой Г.Л. право собственности на квартиру 3а в доме [REDACTED] по улице [REDACTED] общей площадью 49,7 кв.м, в том числе жилой площадью 23,6 кв.м, в перепланированном и переоборудованном состоянии. Решение является основанием для внесения изменений в технический паспорт кв. 3а, расположенной по адресу: [REDACTED], а также в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 мая 2017 г. решение суда оставлено без изменения.

Администрацией муниципального образования г. Краснодар подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации и отмены обжалуемых судебных постановлений.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. 14 декабря 2017 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке, и определением судьи от 20 февраля 2018 г. кассационная жалоба заявителя с делом 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 статьёй 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 и из материалов дела следует, что распоряжением администрации Центрального административного округа г. Краснодара от 22 ноября 2001 г. о присвоении отдельных номеров в связи с определением порядка пользования квартирой 3 по улице [REDACTED] квартире, состоящей из одной комнаты площадью 16,1 кв.м, присвоен номер 3а по ул. [REDACTED] (л.д. 28).

По договору купли-продажи от 18 февраля 2002 г. Сулова Г.Л. приобрела квартиру 3а, расположенную по адресу: [REDACTED], [REDACTED] (л.д. 24–26).

Как следует из технического паспорта жилого помещения, изготовленного по состоянию на 11 сентября 2012 г., Сулова Г.Л. произвела переоборудование квартиры, а также возвела пристройку лит. Б4, в результате чего общая площадь квартиры увеличилась с 16,1 кв.м до 49,7 кв.м (л.д. 15–20).

В соответствии с техническим заключением, составленным ООО «Юг-дом» НП «Архитекторы Черноморья», от 25 марта 2013 г. № 13/03-356 перепланировка квартиры 3а, находящейся в одноэтажном жилом доме [REDACTED] по улице [REDACTED], и возведённое к ней строение (лит. Б4) не повлияли на несущую способность основного строения (лит. Б4) по названному выше адресу, не затрагивают его конструктивные характеристики надёжности 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. 12–14).

Согласно экспертному заключению Краснодарского филиала ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии по железнодорожному транспорту» от 6 сентября 2013 г. по представленной технической документации помещения квартиры 3а 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. 9–11).

Как следует из письма отдела надзорной деятельности Центрального внутригородского округа г. Краснодара ГУ МЧС России от 17 октября 2017 г., строительные конструкции строения лит. Б4, а также проведённая перепланировка не противоречат требованиям норм и правил в области пожарной безопасности (л.д. 8).

В ответе на обращение Суловой Г.Л. о сохранении квартиры в перепланированном состоянии от 12 февраля 2015 г. председателем межведомственной комиссии администрации муниципального образования

город Краснодар заявителю разъяснено, что в обязанности комиссии не входит согласование сохранения самовольно возведённых пристроек к жилым помещениям. Указано на то, что в случае реконструкции объекта капитального строительства выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию производится департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар. На основании изложенного Сусловой Г.Л. отказано в предоставлении муниципальной услуги (л.д. 21–23).

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции, ссылаясь на часть 4 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации, исходил из того, что перепланировка и переустройство квартиры не нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц и не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

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.

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

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в пп. 2 и 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 учётом приведённых 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 Сусловой Г.Л., суд пришёл 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 создаёт угрозу их жизни или здоровью.

Между тем в силу статьи 25 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 Жилищного кодекса Российской Федерации 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, определяемые статьёй 25 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 статьёй.

В силу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведённые, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта, либо возведённые, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на неё 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 нём 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, Сулова Г.Л. без получения соответствующих разрешений осуществила строительство пристройки к принадлежащей ей комнате в квартире, которое изменило не только параметры данного жилого помещения, но и всего объекта капитального строительства – многоквартирного дома [REDACTED] по улице [REDACTED].

Суд, сославшись в решении на представленные истцом согласия собственника жилого помещения 3 в доме [REDACTED] по улице [REDACTED] в городе [REDACTED] Тимошенко С.П. и члена его семьи Тимошенко А.С. на осуществление Суловой Г.Л. пристройки к названному объекту недвижимого имущества и на отсутствие каких-либо претензий к ней, не принял во внимание, что в силу статьи 40 Жилищного кодекса Российской Федерации на реконструкцию помещений должно быть получено согласие всех

собственников помещений многоквартирного дома, что истцом выполнено не было.

Таким образом, по данному делу юридически значимым обстоятельством применительно к вышеизложенным нормам Жилищного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также нормам Гражданского кодекса Российской Федерации являлось выяснение судом вопроса о квалификации произведённых 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 Жилищного кодекса Российской Федерации не может быть признано законным.

С учётом 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 Октябрьского районного суда г. Краснодара от 27 февраля 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 мая 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 Октябрьского районного суда г. Краснодара от 27 февраля 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 мая 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи