



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ18-13

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 апреля 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Юрьева И.М.,

судей Горохова Б.А., Назаренко Т.Н.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Мироновой Евгении Александровны, Гречина Михаила Владимировича к администрации муниципального образования «Сельское поселение «Кутузовское» Солнечногорского муниципального района Московской области», Смирнову Владимиру Витальевичу о признании постановления о переводе жилого помещения в нежилое незаконным, об обязанности привести жилое помещение в первоначальное состояние

по кассационной жалобе Смирнова Владимира Витальевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 14 июня 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения Мироновой Е.А., её представителя Денисова М.Е., возражавших против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Миροнова Е.А., Гречин М.В. обратились в суд с иском к администрации муниципального образования «Сельское поселение «Кутузовское» Солнечногорского муниципального района Московской области» (далее – Администрация), Смирнову В.В. о признании незаконным постановления главы муниципального образования «Сельское поселение «Кутузовское»



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 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 и процессуального права были допущены при рассмотрении настоящего дела судом апелляционной инстанции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Смирнову В.В. на праве собственности принадлежат квартиры [ ] и [ ], расположенные на первом этаже многоквартирного жилого дома по адресу: [ ]

(л.д. 8–9, 46–47).

По заказу Смирнова В.В. обществом с ограниченной ответственностью «Проектсервис холдинг» разработаны техническое заключение о возможности объединения, переустройства и перевода квартир в нежилое помещение и о состоянии их несущих и ограждающих конструкций, а также проект объединения и переустройства квартир в нежилое помещение (под торговые площади) с устройством отдельных входных групп (л.д. 53–85).

Смирнов В.В. 29 сентября 2014 г. обратился к главе муниципального образования «Сельское поселение «Кутузовское» Солнечногорского муниципального района Московской области» с заявлением о согласовании перевода жилых помещений в нежилое помещение и проекта переустройства и перепланировки квартир под продуктовый магазин с устройством отдельных входных групп со стороны внешних стен многоквартирного дома (л.д. 30).

Главой муниципального образования «Сельское поселение «Кутузовское» Солнечногорского муниципального района Московской области» 12 ноября 2014 г. вынесено постановление № 531 о переводе жилых помещений в нежилое с проведением переустройства и перепланировки для цели оказания услуг населению (под продуктовый магазин) (л.д. 18).

Актом приёмочной комиссии Администрации от 22 апреля 2016 г. вновь сформированный объект недвижимости – нежилое помещение площадью 111,3 кв. м – принят в эксплуатацию, и 11 августа 2016 г. за Смирновым В.В. зарегистрировано право собственности на данный объект (л.д. 86–87, 90).

Истцы являются собственниками жилых помещений [ ] и [ ], расположенных на втором этаже указанного многоквартирного дома непосредственно над переоборудованными под магазин квартирами Смирнова В.В. (л.д. 6–7).

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что истцы не представили допустимых доказательств присоединения к помещениям Смирнова В.В. общего имущества многоквартирного жилого дома, на которое требуется согласие всех

собственников помещений, и пришёл к выводу о том, что оспариваемое постановление не нарушает прав и законных интересов истцов.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя иски, исходил из того, что на производство работ по переоборудованию спорных квартир требовалось согласие собственников помещений, поскольку указанный проект затрагивает несущие конструкции многоквартирного дома и режим использования земельного участка под ним. Поскольку данные согласия в материалах дела отсутствуют, суд счёл иски обоснованными.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение принято с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 288 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Перевод помещений из жилых в нежилые производится в порядке, определяемом жилищным законодательством (пункт 3 статьи 288 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу части 1 статьи 22 Жилищного кодекса Российской Федерации перевод жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое допускается с учётом соблюдения требований Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности.

Пунктами 3, 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в состав общего имущества включаются, в том числе крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, 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.

В соответствии с подпунктом «в» пункта 2 раздела первого Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, в состав общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, включаются ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

Положениями части 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных названным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Частью 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путём его реконструкции.

В силу 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 буквального толкования приведённых положений при решении вопроса о переводе жилого помещения в нежилое согласие собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным тогда, когда планируемые работы влияют на размер и состояние общего имущества в многоквартирном доме, тем самым затрагивая права и законные интересы названных субъектов. Независимо от того, является ли переоборудование жилого помещения реконструкцией или перепланировкой, в случае, если такое переоборудование влечёт за собой присоединение общего имущества собственников жилого дома, необходимо получение согласия всех собственников общего имущества.

Согласно 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.

Как следует из материалов дела, проект объединения и переустройства квартир Смирнова В.В. предусматривал организацию новых входных групп путём частичного демонтажа подоконных частей стен многоквартирного дома и размещения пандуса и лестничных маршей на земельном участке, относящихся к общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме.

В связи с этим по данному делу одним из юридически значимых и подлежащих доказыванию обстоятельств с учётом подлежащих применению норм материального права являлось выяснение вопроса о наличии согласия всех собственников помещений в доме на устройство отдельного входа в помещения Смирнова В.В., поскольку указанные работы связаны с изменением размера общего имущества многоквартирного дома.

В силу части 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пунктах 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О

судебном решении», решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права. 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 (статьи 55, 59–61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Между тем постановление суда апелляционной инстанции указанным требованиям закона не отвечает.

Исходя из положений статей 67, 71, 195–198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации выводы суда о фактах, имеющих юридическое значение для дела, не должны быть общими и абстрактными, они должны быть указаны в судебном постановлении убедительным образом со ссылками на нормативные правовые акты и доказательства, отвечающие требованиям относимости и допустимости (статьи 59, 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). В противном случае нарушаются задачи и смысл судопроизводства, установленные статьёй 2 названного кодекса.

Оценка доказательств и отражение ее результатов в судебном решении являются проявлением дискреционных полномочий суда, необходимых для осуществления правосудия, вытекающих из принципа самостоятельности судебной власти, что, однако, не предполагает возможность оценки судом доказательств произвольно и в противоречии с законом.

Указанные требования процессуального закона судом апелляционной инстанции выполнены не были.

Так отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя иски требования Мироновой Е.А., Гречина М.В., суд апелляционной инстанции указал, что сведений о даче согласия собственников квартир на частичное разрушение внешних стен многоквартирного дома и передачу ответчику части придомовой территории для оборудования отдельных входов в нежилые помещения материалы дела не содержат.

Суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (абзац второй части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Если судом первой инстанции неправильно определены обстоятельства, имеющие значение для дела (пункт 1 части 1 статьи 330 ГПК РФ), то суду апелляционной инстанции следует поставить на обсуждение вопрос о представлении лицами, участвующими в деле, дополнительных (новых) доказательств и при необходимости по их ходатайству оказать им содействие в собирании и истребовании таких доказательств. Суду апелляционной инстанции также следует предложить лицам, участвующим в деле, представить

дополнительные (новые) доказательства, если в суде первой инстанции не доказаны обстоятельства, имеющие значение для дела (пункт 2 части 1 статьи 330 ГПК РФ), в том числе по причине неправильного распределения обязанности доказывания (часть 2 статьи 56 ГПК РФ) (пункт 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

Между тем суд апелляционной инстанции не определил в качестве юридически значимого обстоятельства выяснение вопроса о том, в какой форме выражено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме и каковы его условия, не дав в том числе надлежащей оценки по правилам статей 59 и 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации представленным в материалы дела протоколу внеочередного общего собрания жильцов дома от 16 августа 2014 г. и подписным листам собственников квартир в многоквартирном доме, и не рассмотрел вопрос о необходимости и возможности предоставления сторонами новых доказательств, допустив нарушение норм процессуального права, устанавливающих правила доказывания в гражданском процессе и правила исследования и оценки доказательств.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом 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 Смирнова В.В., в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 14 июня 2017 г. нельзя признать законным, оно подлежит отмене с направлением дела на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

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

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 14 июня 2017 г. отменить, дело направить на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегия по гражданским делам Московского областного суда.

Председательствующий

Судьи