



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ18-86

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 июля 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.

судей Юрьева И.М. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Ерж Маргариты Васильевны к администрации муниципального образования г. Краснодар о сохранении квартиры в перепланированном состоянии, признании квартиры нежилым помещением, по иску администрации муниципального образования г. Краснодар к Ерж Маргарите Васильевне о продаже жилых помещений с публичных торгов,

по кассационной жалобе представителя администрации муниципального образования г. Краснодар – Куриловой Ксении Дмитриевны на решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 17 января 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 августа 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кликушина А.А., выслушав объяснения Ерж М.В., возражавшей против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Ерж М.В. обратилась в суд с иском к администрации муниципального образования г. Краснодар о сохранении квартиры в перепланированном

состоянии, признании квартиры нежилым помещением, указав, что она является собственником квартир № [REDACTED] в доме [REDACTED] в [REDACTED]. Постановлением главы городского самоуправления – мэра г. Краснодара от 20 января 1999 г. квартира №18 переведена в нежилое помещение. В дальнейшем с целью использования квартиры №17 по нежилому назначению Ерж М.В. произведена перепланировка и переустройство квартиры с присоединением ее к нежилому помещению №18. В соответствии с проектом, согласованным с городским управлением архитектуры и градостроительства г. Краснодара, в указанных помещениях оборудованы две входные группы. Поскольку переоборудование квартиры произведено в отсутствие разрешительной документации, Ерж М.В. обратилась в администрацию муниципального образования г. Краснодар с заявлением о переводе квартиры в нежилое помещение и сохранении ее в перепланированном состоянии, в чем ей было отказано.

Администрация муниципального образования г. Краснодар обратилась в суд с иском к Ерж М.В. о продаже жилых помещений с публичных торгов, указав, что в ходе муниципального контроля за соблюдением жилищного законодательства специалистами МКУ «Горжилхоз» установлен факт выполнения работ по объединению, перепланировке и переустройству жилых помещений – квартир №№17 и 18 [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED] с организацией двух входных групп на торце здания путем демонтажа подоконных частей стен. Указанная перепланировка произведена самовольно. В 2014 году администрация муниципального образования г. Краснодар выдала Ерж М.В. предписание об устранении нарушений в срок до 25 ноября 2014 г., которое ею выполнено не было.

Решением Ленинского районного суда г. Краснодара от 17 января 2017 г. иск Ерж М.В. удовлетворен. Квартиры №№17 и 18 сохранены в перепланированном и переустроенном состоянии с обустройством входных групп с фасада здания, кроме того данные квартиры признаны судом нежилыми помещениями.

В удовлетворении иска администрации муниципального образования г. Краснодар отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 августа 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 4 июня 2018 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 кассационной жалобе, возражения на нее, 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 права были допущены судами обеих инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Ерж М.В. является собственником квартир №№17 и 18, расположенных на 1 этаже дома [REDACTED] (л.д. 8-9, 10, 11-12).

Постановлением главы городского самоуправления – мэра г. Краснодара от 20 января 1999 г. квартира №18 переведена в нежилое помещение (л.д. 37).

С целью использования квартиры №17 по нежилому назначению ООО «Юг-Дом» выполнен проект входа в нежилые помещения с реконструкцией фасада дома, согласованный с Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Краснодар 24 сентября 2014 г. (л.д. 42,43,44).

Без получения необходимых согласований и разрешений Ерж М.А. произвела строительные работы по присоединению квартиры №17 к нежилому помещению №18 и обустройством двух входных групп, в результате чего общая площадь помещений уменьшилась с 87,4 кв.м до 85,4 кв.м.

Согласно техническому заключению ООО «Юг-Дом» НП «Архитекторы Черноморья» от 7 октября 2014 г. выполненная перепланировка и переустройство нежилых помещений 1-го этажа строения лит. «В» не повлияли на несущую способность основного строения лит. «В», находящегося по адресу: [REDACTED], не затрагивает конструктивные характеристики надежности и безопасности, конструкции находятся в удовлетворительном состоянии, не угрожают жизни и здоровью граждан, отвечают требованиям СНИП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения» и Техническому Регламенту о требованиях пожарной безопасности (л.д. 31-34).

Как следует из письма отдела надзорной деятельности Западного внутригородского округа г. Краснодара ГУ МЧС России от 24 февраля 2012 г., выполненная перепланировка квартир №№17 и 18 в доме [REDACTED] не противоречит требованиям пожарной

безопасности (л.д. 30).

В экспертном заключении ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Краснодарском крае» от 2 февраля 2012 г. указано, что выполненная перепланировка квартир №№17 и 18, расположенных по адресу: [REDACTED] (для использования по нежилому назначению) не противоречит требованиям СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» (л.д.27-29).

В соответствии с выпиской из протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: [REDACTED], согласие всех собственников дома на переустройство и переоборудование принадлежащих Ерж М.В. квартир в доме по указанному адресу с обустройством входных групп получено (л.д. 94-101).

10 сентября 2014 г. межведомственной комиссией администрации муниципального образования г. Краснодар Ерж М.В. выдано предписание в срок до 25 ноября 2014 г. привести помещения квартир №№17 и 18 в доме [REDACTED] в первоначальное состояние (л.д. 60-61).

Письмом от 3 декабря 2014 г. межведомственная комиссия администрации муниципального образования г. Краснодар отказала в удовлетворении заявления Ерж М.В. о сохранении квартир №№17 и 18 по указанному выше адресу в переустроенном и перепланированном состоянии и переводе квартиры №17 в нежилое помещение (л.д. 13-15), ссылаясь на то, что произведенные истцом работы изменили назначение помещения, а, кроме того, в результате этих работ отсутствует жилая площадь для перевода в нежилое помещение.

Разрешая спор и удовлетворяя иски Ерж М.В., суд первой инстанции пришел к выводу о том, что произведенные истцом переустройство и перепланировка принадлежащих ей квартир не нарушают прав и законных интересов граждан и иных лиц, не создают угрозу их жизни и здоровью, в связи с чем квартиры могут быть сохранены в перепланированном и переустроенном состоянии в качестве нежилого помещения.

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 и процессуального 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.

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»).

Из материалов дела усматривается, что истцом без получения необходимых согласований и разрешений произведены работы по присоединению квартиры №17 к нежилому помещению – квартире №18 для дальнейшего использования в качестве одного нежилого помещения – парикмахерской и косметического салона, путем демонтажа и монтажа самонесущих перегородок, устройства двух входных групп с использованием части земельного участка (ранее существовавший вход (выход) заложен), на котором расположен многоквартирный дом, в результате чего общая площадь помещений уменьшилась с 87,4 кв.м до 85,4 кв.м, а также изменились параметры объекта капитального строительства.

Таким образом, по данному делу юридически значимым обстоятельством применительно к вышеизложенным нормам Жилищного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации являлось выяснение судом вопроса о квалификации произведенных истцом работ (перепланировка, переустройство и реконструкция), в результате которых изменились параметры объекта капитального строительства за счет обустройства входных групп, а также площадь помещений.

Между тем вопрос о том, являются ли произведенные Ерж М.В. работы перепланировкой и переустройством или реконструкцией спорных помещений фактически оставлен судом без исследования и правовой оценки не получил, тогда как от выяснения данного обстоятельства зависело применение к спорным правоотношениям соответствующих норм права.

В силу части 1 статьи 22 ЖК РФ перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности.

Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в случае несоблюдения предусмотренных статьей 22 ЖК РФ условий перевода помещения (п. 3 ч. 1 ст. 24 ЖК РФ).

В силу части 1 статьи 23 ЖК РФ перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления.

Удовлетворяя иск Ерж М.В. о сохранении квартиры в перепланированном и переустроенном состоянии, суд, сославшись лишь на положения части 4 статьи 29 ЖК РФ, перевел квартиру №17 в нежилое

помещение с одновременным объединением данного помещения с нежилым помещением №18.

Суд не учел, что в силу положений данных норм перевод жилого помещения в нежилое помещение находится в компетенции органа местного самоуправления, который отказал в переводе квартиры №17 в нежилое помещение.

Однако обоснованность такого отказа судом не проверялась, поэтому оснований для удовлетворения заявленных требований Ерж М.В. у суда не имелось.

По изложенным основаниям решение суда первой и апелляционной инстанции нельзя признать законными.

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 17 января 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 августа 2017 г. 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 17 января 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 августа 2017 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судья