



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ18-99

## 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 гражданское дело по иску Арестовой Ларисы Анатольевны к администрации муниципального образования г. Краснодар о переводе жилых помещений в нежилые,

по кассационной жалобе представителя администрации муниципального образования г. Краснодар Пешковой Елены Александровны на решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 16 января 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 мая 2017 г.

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

**установила:**

Арестова Л.А. обратилась в суд с иском к администрации муниципального образования г. Краснодар о переводе жилых помещений

(квартир № 4 и № 5, находящихся по адресу: [REDACTED] [REDACTED]) в нежилые с обустройством входной группы и внутренней перепланировкой, указав, что является собственником квартир по указанному выше адресу. Для перевода принадлежащих ей жилых помещений в нежилые истцом подготовлен проект переустройства и перепланировки квартир от 1 ноября 2012 г. и проект переустройства теплоснабжения, выполненные ООО «ЮГ-ДОМ» НП «Архитекторы Черноморья». Также истцом были получены и согласованы с Департаментом архитектуры и градостроительства г. Краснодара эскизные проекты на обустройство входной группы с реконструкцией фасада жилого дома, на каждую из квартир. Арестовой Л.А. получено экспертное заключение ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Краснодарском крае», в соответствии с которым предложенные проектные решения не противоречат санитарно-эпидемиологическим требованиям к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. По вопросу согласования ремонтно-строительных работ 15 июня 2016 г. проведено внеочередное собрание собственников помещений в многоквартирном доме, решения на котором принято не было, ввиду отсутствия кворума. 12 августа 2016 г. межведомственной комиссией администрации муниципального образования г. Краснодар в предоставлении муниципальной услуги по переводу принадлежащих истцу жилых помещений в нежилые отказано.

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 16 января 2017 г. иск Арестовой Л.А. удовлетворен, квартиры №№ 4 и 5 признаны судом нежилыми помещениями с обустройством входных групп и внутренней перепланировкой.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 мая 2017 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе представитель администрации муниципального образования г. Краснодар ставит вопрос об отмене состоявшихся судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кликушина А.А. от 9 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 жалобе, возражения на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшихся 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 первой и апелляционной инстанций по настоящему делу.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Арестова Л.А. является собственником двух квартир (№ 4 и № 5) общей площадью 36,5 кв.м и 81,4 кв.м соответственно, расположенных на 1 этаже дома ■ по улице ■ (л.д. 7, 10).

С целью перевода жилых помещений по указанному выше адресу в нежилые ООО «Юг-Дом» НП «Архитекторы Черноморья» 1 ноября 2012 г. выполнен проект перепланировки и переустройства названных квартир с последующим использованием их по нежилому назначению (л.д. 26-29), а также подготовлено заключение специалиста по переустройству теплоснабжения помещений (л.д. 36-41).

В соответствии с экспертным заключением ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Краснодарском крае» от 12 апреля 2016 г. предложенные проектные решения не противоречат требованиям п. 3.3 СанПин 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» (л.д. 56-57).

Эскизные проекты на обустройство входной группы с реконструкцией фасада жилого дома на каждую из квартир согласованы с Департаментом архитектуры и градостроительства г. Краснодара (л.д. 50-55).

15 июня 2016 г. по вопросу согласования ремонтно-строительных работ в принадлежащих истцу квартирах, а также по вопросу обустройства входной группы с реконструкцией фасада жилого дома проведено внеочередное общее собрание собственников помещений многоквартирного дома ■ по ул. ■, решений на котором принято не было ввиду отсутствия кворума (приняло участие 45 собственников квартир, что составляет 25,6% от общего числа голосов собственников помещений) (л.д. 58-60).

Письмом от 12 августа 2016 г. межведомственная комиссия администрации муниципального образования г. Краснодар отказала Арестовой Л.А. в предоставлении муниципальной услуги по переводу принадлежащих ей жилых помещений в нежилые ввиду отсутствия кворума на общем собрании собственников жилого помещения многоквартирного дома, предоставления Арестовой Л.А. ненадлежаще заверенных копий документов, а также в связи с отсутствием у межведомственной комиссии полномочий по согласованию реконструкции жилых (нежилых) помещений.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования, суд пришел к выводу о неправомерности отказа администрации муниципального образования г. Краснодар в даче разрешения Арестовой Л.А. на перевод жилых помещений в нежилые, указав при этом, что получение согласия всех собственников помещений многоквартирного дома на перевод жилого помещения в нежилое и на обустройство входных групп не требуется, поскольку земельный участок под многоквартирным жилым домом не сформирован, на кадастровый учет не поставлен, в связи с чем не является объектом гражданских прав и общей долевой собственности жильцов дома. Кроме того, устройство дополнительного отдельного входа в помещения не препятствует иным сосособственникам владеть и пользоваться соответствующим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации и обслуживания данного дома. Также суд указал на то, что произведенная истцом перепланировка принадлежащих истцу жилых помещений по своим техническим характеристикам соответствует всем санитарным и строительным нормам и правилам, не несет угрозу для жизни и здоровья граждан.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что выводы судебных инстанций основаны на неправильном применении норм материального права, регулирующих возникшие правоотношения.

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.

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»).

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 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.

Учитывая, что согласно проекту перепланировки и переустройства названных квартир с последующим использованием их по нежилому назначению предполагается обустройство входных групп (два крыльца), которое повлечет изменение площади помещений, а так же расширение объекта капитального строительства, то суду применительно к вышеизложенным нормам Жилищного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации следовало решить вопрос о квалификации производимых работ (перепланировка, переустройство, реконструкция).

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

Кроме того в соответствии с частью 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.

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

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

Часть 2 статьи 23 ЖК РФ устанавливает перечень документов, необходимых при переводе жилого помещения в нежилое помещение, которые собственник соответствующего помещения должен представить в орган, осуществляющий такой перевод.

В соответствии с пунктом 18 Административного регламента предоставления администрацией муниципального образования г. Краснодар муниципальной услуги «Перевод жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение», утвержденного постановлением администрации муниципального образования г. Краснодар от 28 июня 2012 г. № 5387, отсутствие одного или нескольких документов, необходимых для получения муниципальной услуги, несоблюдение предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации условий перевода помещений являются основаниями для отказа в предоставлении муниципальной услуги.

В силу пункта 4 части 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе 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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии с ч. 5 ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации

и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (часть 2 статьи 36 ЖК РФ).

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ).

Согласно части 2 статьи 40 ЖК РФ, 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.

Так, пунктами 1, 2 части 2 статьи 44 ЖК РФ предусмотрено, что принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, а также принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, относятся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, исходя из положений вышеприведенных правовых норм, согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным условием для проведения реконструкции помещения в многоквартирном доме, влекущей присоединение к реконструированному помещению части общего имущества многоквартирного дома.

Учитывая, что истцом обустроиваются две входные группы (два крыльца), которые должны располагаться за пределами здания на прилегающем земельном участке, то на совершение указанных действий необходимо согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Однако такого согласия истцом получено не было.

При этом вывод суда о том, что земельный участок под многоквартирным жилым домом не сформирован, на кадастровый учет не поставлен, в связи с чем он не является объектом гражданских прав и общей долевой собственности жильцов дома, материалами дела не подтвержден.

Вопрос о формировании земельного участка под многоквартирным домом, о наличии или отсутствии его нахождения на кадастровом учете, судом на обсуждение не ставился и не исследовался, поэтому вывод суда о том, что получения согласия всех собственников помещений многоквартирного дома на проведение Арестовой Л.А. вышеуказанных строительных работ не требуется, является преждевременным.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами

нарушения норм материального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны защита и восстановление прав администрации г. Краснодар, в связи с этим решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 16 января 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 мая 2017 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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 16 января 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 мая 2017 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

