

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 302-ЭС21-5661

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20.05.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу Саморегулируемого союза проектировщиков на решение Арбитражного суда Красноярского края от 21.11.2019, постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 16.09.2020 и постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 21.01.2021 по делу № А33-20920/2019,

УСТАНОВИЛ:

Саморегулируемый союз проектировщиков (ИНН 2463090478, ОГРН 1082400002013, далее - СРО "Союзпроект") обратился в арбитражный суд с заявлением к Департаменту градостроительства администрации города Красноярска (ИНН 2466216619, ОГРН 1082468060476, далее - Департамент) о признании незаконным уведомления от 22.05.2019 и решения от 22.05.2019 N 06/2353-дг об отказе в переводе жилого помещения в нежилое, об обязанности Департамента перевести жилое помещение по адресу: г. Красноярск, ул. Урицкого, д. 125, кв. 161, в нежилое на основании заявления от 19.04.2019 и представленных документов.

Определением Арбитражного суда Красноярского края от 15 октября 2019 года по делу N А33-20920/2019 принят отказ от требования о признании незаконным уведомления от 22.05.2019 б/н, производство по делу в данной части прекращено.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 21.11.2019, оставленным без изменения постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 16.09.2020 и постановлением Арбитражного суда

Восточно-Сибирского округа от 21.01.2021, в удовлетворении требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что принадлежащее ему на праве собственности и зарегистрированное в установленном законом порядке помещение соответствует требованиям части 2 статьи 22 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее- ЖК РФ), а именно:

переводимое помещению е расположено на первом этаже многоквартирного дома;

доступ к переводимому помещению возможен без использования помещений, обеспечивающим доступ к жилым помещениям, помещение оборудовано отдельным входом;

переводимое помещение не является частью жилого помещения, не используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания;

право собственности на переводимое помещение не обременено правами каких-либо лиц, что подтверждается выпиской из ЕГРП.

Суды пришли к выводам о том, что произведенная истцом реконструкция, перепланировка либо переустройство жилого помещения не согласовывались, документы об их проведении органом местного самоуправления не оформлялись, что противоречит представленным в материалы дела документам.

Так, решением Департамента городского хозяйства города Красноярска от 28.03.2011 №227 дано согласование на переустройство и(или) перепланировку квартир №161 и №162 по ул.Урицкого,125 в соответствии с представленным проектом ООО «Центр услуг».

В соответствии с актом о произведенном переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения №227 от 28.03.2011 комиссией принято решение : считать предъявленным к приемке мероприятия(работы) согласно проекту, разработанному ООО «Центр услуг» шифр 24-11, произведенными в соответствии с проектом и требованиями нормативных документов, действующими для жилых домов. Настоящий акт считать основанием для проведения инвентаризационных обмеров и внесения изменений в поэтажные планы и экспликацию органа технической инвентаризации.

На основании указанных документов был изготовлен технический план помещения от 17.04.2012, в состав которого входит технический паспорт жилого помещения от 29.11.2011, выписка из адресного реестра №306 от 27.02.2012, выданная Муниципальным бюджетным учреждением города Красноярска «Центр недвижимости».

Указанная квартира поставлена на кадастровый учет, что подтверждается кадастровым паспортом, истцу выдано свидетельство о государственной регистрации права от 23.09.2013.

Решением Департамента городского хозяйства администрации города Красноярска от 11.02.2013 №167 дано согласование на самовольно выполненную перепланировку (переустройство) жилых помещений в соответствии с представленной документацией, в том числе техническим заключением, выполненным ООО «Индекс-Красноярск» от 24.01.2013.

Департаментом городского хозяйства администрации города Красноярска выдан акт о произведенном переустройстве и (перепланировке) жилого помещения №167 от 11.02.2013, согласно которого комиссией решено: считать предъявленным к приемке работ согласно вписке из технического паспорта от 13.12.2012, возведенными в соответствии с техпаспортом и требованиями нормативных документов, действующими для жилых домов.

На основании данных документов был составлен технический паспорт жилого помещения от 09.12.2013, а также внесены сведения в государственный кадастр недвижимости, что подтверждается кадастровым паспортом от 17.01.2014.

На основании указанных выше документов и декларации об объекте недвижимости 14.05.2014 был изготовлен технический план помещения, который включает декларацию, объект поставлен на кадастровый учет, что подтверждается кадастровым паспортом 30.05.2014.

Изменения, произведенные в квартире №161, следует отнести к капитальному ремонту, так как при их выполнении не осуществлялась перестройка, расширение объекта капитального строительства и его первоначальные характеристики высоты, этажности, площади, объема сохранены. Изменения, произведенные в квартире №161, связаны с заменой систем и сетей жизнеобеспечения и пристройкой лестничного марша, не затрагивают несущие конструкции жилого дома и не создают угрозу жизни и здоровья граждан.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, СРО "Союзпроект" является собственником квартиры N 161 в доме N 125 по ул. Урицкого в г. Красноярске общей площадью 139,2 кв. м, расположенной на первом этаже; 19.04.2019 СРО "Союзпроект" обратилось в Департамент с заявлением о переводе указанного

жилого помещения в нежилое; Департаментом 10.05.2019 проведен осмотр помещения и установлено, что в нем выполнена самовольная реконструкция (отдельный вход путем демонтажа подоконного пространства и устройства крыльца с козырьком); решением, оформленным письмом от 22.05.2019 N 06/2353-дг, Департамент отказал СРО "Союзпроект" в переводе жилого помещения в нежилое со ссылкой на части 1, 2 статьи 22 ЖК РФ; заявителю направлено уведомление об отказе в переводе жилого помещения в нежилое помещение от 22.05.2019.

Полагая, что решение от 22.05.2019 N 06/2353-дг противоречит требованиям нормативных актов и нарушает его права, СРО "Союзпроект" обратился в суд с настоящим заявлением.

Отказывая в удовлетворении заявления, суды исходили из следующего.

В соответствии со статьями 22, 23 ЖК РФ перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления и допускается с учетом соблюдения требований ЖК РФ и законодательства о градостроительной деятельности.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также, если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц. В помещение после его перевода из жилого помещения в нежилое помещение должна быть исключена возможность доступа с использованием помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям.

Из содержания частей 5 - 9 статьи 23 ЖК РФ следует, что переводу жилого помещения в нежилое помещение может сопутствовать необходимое переустройство и (или) перепланировка переводимого помещения для обеспечения испрашиваемого использования такого помещения.

В силу статьи 25 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.

СРО "Союзпроект" проведен комплекс работ по переустройству и перепланировке двух квартир в одну в МКД; в месте выхода из комнаты на лоджию расширен существующий по проекту дверной проем путем демонтажа части подоконного пространства, разделяющего комнату и лоджию; с целью устройства изолированного входа выполнена лестница с ограждающей конструкцией, примыкающей к лоджии квартиры; работы (реконструкция) по обустройству отдельного выхода произведены без получения предварительного решения администрации о согласовании такой реконструкции и в отсутствие разрешения на строительство отдельного входа; соответствующие

доказательства наличия такого согласования реконструкции помещения и разрешения на строительство в деле отсутствуют; согласно техническому заключению ООО "Индекс-Красноярск" от 24.01.2013 по результатам обследования технического состояния строительных конструкций при перепланировке квартиры проведены следующие виды работ: устроен туалет и ванная на площадях санузла, установлены сантехнические приборы, выполнена эффективная гидроизоляция пола в туалете и ванной.

Судами также установлено: устройство отдельного входа данным техническим заключением не устанавливалось; решением Департамента от 28.03.2011 N 227 согласие на проведение работ по устройству отдельного входа с улицы в квартиру через балконный проем путем демонтажа подоконного пространства и устройства крыльца с козырьком также не давалось; получив согласие на перепланировку, СРО "Союзпроект" фактически выполнило, в том числе и иные виды работ, связанные с реконструкцией помещения; технические паспорта, поэтажные планы, кадастровый паспорт не являются документами, подтверждающими принятие органом местного самоуправления решения о согласовании реконструкции, эти документы составляются по факту и описывают текущие характеристики объектов; проведенная реконструкция квартиры повлекла уменьшение размера общего имущества МКД (разрушение части наружной стены для устройства двери), при этом доказательства наличия согласия всех собственников помещений в МКД на реконструкцию помещения и общего имущества в деле отсутствуют; доказательств того, что проведенные работы не повлекут конструктивных изменений, способствующих уменьшению прочности несущих конструкций, также в деле отсутствуют, как отсутствуют и доказательства наличия у СРО "Союзпроект" какого-либо права на использование земельного участка для размещения на нем крыльца.

Исследовав и оценив доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьями 26, 28, 29, 36, 40 ЖК РФ, статьями 1, 51 ГрК РФ, статьями 146, 147, 246, 290 ГК РФ, постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 №170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491, суды пришли к обоснованным выводам об отсутствии оснований для перевода помещения из жилого в нежилое, о законности и обоснованности оспариваемого решения Департамента.

Отклоняя ссылку заявителя на пункт 5.5 Порядка согласования переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, расположенных на территории города Красноярска, утвержденного постановлением администрации г.Красноярска от 14.11.2005 №572, суды указали, что на подачи заявления о переводе помещения из жилого в нежилое (19.04.2019) пункт 5.5 Порядка N 572 в силу постановления администрации города Красноярска от 05.03.2013 N 107 "О внесении изменений в постановление администрации города от 14.11.2005 N 572" утратил силу; действующим

пунктам 1.2, 4.2 Порядка N 572 судами оценка дана со ссылкой на положения статьи 26 ЖК РФ.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы Саморегулируемого союза проектировщиков для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова