



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ18-32

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 апреля 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 Касумова Тофика Байрам оглы, Касумовой Ларисы Михайловны, Касумова Руслана Тофик оглы, Касумовой Элины Тофиковны к администрации муниципального образования город Краснодар о сохранении квартиры в перепланированном и реконструированном состоянии, признании права собственности в порядке приватизации,

по кассационной жалобе представителя администрации муниципального образования город Краснодар – Пешковой Елены Александровны на решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 21 ноября 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 мая 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кликушина А.А., выслушав объяснения представителя Касумова Т.Б.оглы, Касумовой Л.М., Касумова Р.Т.оглы и Касумовой Э.Т. – Глушко К.Д., возражавшей против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Касумов Т.Б.оглы, Касумова Л.М., Касумов Р.Т.оглы, Касумова Э.Т. обратились в суд с иском к администрации муниципального образования г. Краснодар о сохранении квартиры в перепланированном и реконструированном состоянии, признании права собственности в порядке приватизации, мотивируя свои требования тем, что 30 ноября 1990 г. Касумову Т.Б.оглы на состав семьи из четырех человек с учетом жены и двоих детей выдан служебный ордер на право занятия служебного жилого помещения – однокомнатной квартиры, жилой площадью 17,9 кв.м, находящейся по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] Для улучшения жилищно-бытовых условий без проектной документации своими силами и средствами истцы возвели к занимаемой ими квартире две пристройки – лит. «А3» и «а5», в результате чего общая площадь квартиры увеличилась с 28,4 кв.м до 60,1 кв.м. Заключениями компетентных органов установлено, что возведенные пристройки соответствуют техническим регламентам, а состояние строительных конструкций обеспечивает их безопасную эксплуатацию. В удовлетворении заявления Касумова Т.Б.оглы о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Краснодар отказано. При обращении в администрацию муниципального образования г. Краснодар по вопросу сохранения квартиры в перепланированном и переустроенном состоянии Касумов Т.Б.оглы также получил отказ.

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 21 ноября 2016 г. иск удовлетворен.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 мая 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 16 марта 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 и процессуального права были допущены судами обеих инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено и следует из материалов дела, что 30 ноября 1990 г. Касумову Т.Б.оглы на состав семьи из четырех человек (он, супруга Касумова Л.М. и дети Касумов Р.Т.оглы и Касумова Э.Т.) Исполнительным комитетом Совета народных депутатов г. Краснодара выдан ордер на служебное жилое помещение - однокомнатную квартиру, жилой площадью 17,9 кв.м, общей – 28,4 кв.м, находящуюся по адресу: [REDACTED], [REDACTED] « [REDACTED] (л.д. 16).

В квартире проживают и зарегистрированы Касумов Т.Б.оглы, Касумова Л.М., Касумов Р.Т.оглы, Касумова Э.Т. (л.д. 17).

Из технического паспорта жилого помещения, изготовленного по состоянию на 15 октября 2011 г., следует, что жилое помещение в соответствии с постановлением главы городского самоуправления - мэра г. Краснодара от 31 марта 1997 г. находится в муниципальной собственности. Истцы возвели пристройки лит. «А3» площадью 23,2 кв.м и лит. «а5» площадью 7,9 кв.м, в результате чего общая площадь занимаемой истцами квартиры увеличилась с 29 кв.м до 60,1 кв.м (л.д. 33-44).

В соответствии с актом технической экспертизы, составленным в 2016 г. ООО «ИНЖБЮРО», помещения лит. «А3» и лит. «а5» квартиры №3, расположенной в доме по адресу: [REDACTED], [REDACTED], соответствуют действующим техническим регламентам, используемым на территории Российской Федерации, а состояние строительных конструкций помещений обеспечивает их безопасную эксплуатацию (л.д. 18-27).

В экспертном заключении ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Краснодарском крае» от 22 апреля 2015 г. указано, что помещения лит. «А3», лит. «а5» квартиры №3, расположенной в доме по адресу: [REDACTED], соответствуют требованиям СанПиН 2.6.1.2523-09 «Нормы радиационной безопасности», СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» (л.д.31-32).

Как следует из письма отдела надзорной деятельности и профилактической работы Центрального внутригородского округа г. Краснодара ГУ МЧС России от 30 мая 2016 г., выполненная перепланировка и переустройство квартиры №3 с пристройками лит. «А3» и лит. «а5» в жилом доме 19, находящемся по адресу: [REDACTED] [REDACTED], не противоречит требованиям действующих нормативных документов в области пожарной безопасности (л.д. 29).

Письмом от 30 августа 2016 г. Департамент архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Краснодар отказал Касумову Т.Б.оглы в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства – реконструированной, переустроенной (перепланированной) квартиры №3, путем строительства пристроек лит. «А3» и лит. «а5», расположенной в доме [REDACTED] по адресу: [REDACTED]».

29 сентября 2016 г. межведомственная комиссия администрации муниципального образования г. Краснодар отказала в удовлетворении заявления Касумова Т.Б.оглы о сохранении квартиры №3 в перепланированном и переустроенном состоянии (л.д. 7-9).

Из кадастрового паспорта земельного участка следует, что данный земельный участок расположен по адресу: [REDACTED] [REDACTED], поставлен на кадастровый учет 19 марта 2012 г. и находится в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме (л.д. 42).

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что возведенные истцами пристройки к занимаемому ими жилому помещению соответствуют санитарным и строительным нормам, не нарушают права и законные интересы граждан и не создают угрозу их жизни и здоровью.

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) 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).

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»).

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.

Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование (часть 3 статьи 29 ЖК РФ).

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 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 статьей.

В силу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее 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 нем 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, истцы к занимаемой ими квартире № 3 без получения соответствующих разрешений и без согласия наймодателя осуществили строительство двух пристроек лит. «А3» площадью 23,2 кв.м и лит. «а5» площадью 7,9 кв.м, за пределами здания на прилегающем земельном участке, представляющие собой жилую комнату (лит. «А3») и вспомогательное помещение с прихожей и санузлом (лит. «а5») с самостоятельным выходом на улицу из монолитного железобетонного фундамента с кирпичными наружными стенами и кровлей из шифера, которые изменили не только параметры квартиры до 60,1 кв.м, но и всего объекта капитального строительства – многоквартирного дома [REDACTED] по адресу: [REDACTED]».

Таким образом, по данному делу юридически значимым обстоятельством применительно к вышеизложенным нормам Жилищного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также норм Гражданского кодекса Российской Федерации, являлось выяснение судом вопроса о квалификации произведенных истцами работ (перепланировка, реконструкция, самовольная постройка), в результате которых изменилась площадь квартиры, а так же изменился размер общего имущества в виде ограждающих конструкций данного дома.

Кроме того, судом не учтено, что в силу ч. 2 ст. 36 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

В случаях, когда речь идет об уменьшении размера общего имущества в многоквартирном доме путем его реконструкции или когда реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, то для этого необходимо согласие всех собственников помещений в данном доме (ч. 3 ст. 36 ЖК РФ).

Такого согласия всех собственников жилого дома материалы дела не содержат.

Давая оценку заявлениям соседей истцов (третьих лиц) Дудиновой В.В., Перепелицы В.И., Бесценной М.Э., Мурадян М.Ю. (л.д. 51,-54), суд пришел к выводу о наличии согласия собственников жилых помещений многоквартирного дома [REDACTED] округ, [REDACTED]», на сохранение квартиры истцов в переустроенном и перепланированном состоянии.

Между тем материалы дела не содержат сведений о собственниках помещений этого многоквартирного дома и их количестве, а также документов в подтверждение их прав.

Кроме того, статьей 2 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» определено, что граждане Российской Федерации, имеющие право пользования жилыми помещениями государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма, вправе приобрести их на условиях, предусмотренных настоящим Законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в общую собственность либо в собственность одного лица, в том числе несовершеннолетнего, с согласия всех имеющих право на приватизацию данных жилых помещений совершеннолетних лиц и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

Согласно части первой статьи 4 указанного закона не подлежат приватизации жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения.

В соответствии с частью второй статьи 4 закона собственники жилищного фонда или уполномоченные ими органы, а также предприятия, за

которыми закреплён жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, и учреждения, в оперативное управление которых передан жилищный фонд, с согласия собственников вправе принимать решения о приватизации служебных жилых помещений и находящегося в сельской местности жилищного фонда стационарных учреждений социальной защиты населения.

Как следует из материалов дела, предоставленное в 1990 году Касумову Т.Б.оглы жилое помещение (квартира №3) площадью 23,2 кв.м имело статус служебного.

В администрацию муниципального образования г. Краснодара по вопросу приватизации данного жилого помещения истцы не обращались, сведений об обратном материалы дела не содержат.

Однако суд удовлетворил требование истцов о приватизации занимаемой ими квартиры №3, площадь которой в результате произведенных самовольных работ увеличилась до 60,1 кв.м.

Каких-либо суждений относительно принятого в этой части решения судом не высказано, тогда как по данному делу подлежали установлению такие юридически значимые обстоятельства, как статус спорного помещения, а также вид права пользования им, чего судом сделано не было.

При таких обстоятельствах у суда не имелось предусмотренных законом оснований для удовлетворения исковых требований, в том числе о приватизации спорного жилого помещения площадью 60,1 кв.м.

С учетом 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 Прикубанского районного суда г. Краснодара от 21 ноября 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 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 Прикубанского районного суда г. Краснодара от 21 ноября 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 мая 2017 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

