



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ18-101

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 августа 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.

судей Рыженкова А.М. и Горохова Б.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Щемелининой Светланы Владимировны к администрации муниципального образования г. Краснодар о признании отказа в сохранении самовольно произведенной перепланировки незаконным и сохранении квартиры в перепланированном состоянии,

по кассационной жалобе представителя администрации муниципального образования г. Краснодар Пешковой Елены Александровны на решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 4 апреля 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 8 августа 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кликушина А.А., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Щемелинина С.В. обратилась в суд с иском к администрации муниципального образования г. Краснодар о признании отказа в сохранении

самовольно произведенной перепланировки незаконным и сохранении квартиры в перепланированном состоянии, указав, что она является собственником квартиры № [] в доме [] по улице [], [], общей площадью 157,86 кв.м, в которой без получения необходимых разрешений и согласований ею выполнена перепланировка и переоборудование. Несмотря на то, что выполненная перепланировка и переоборудование квартиры соответствует строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, 23 августа 2016 г. в сохранении принадлежащей истцу квартиры в перепланированном состоянии межведомственной комиссией администрации муниципального образования г. Краснодар отказано.

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 4 апреля 2017 г. иск Щемелининой С.В. удовлетворен.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 8 августа 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 25 июля 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.

В судебное заседание Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации стороны, извещенные о времени месте рассмотрения дела в суде кассационной инстанции, не явились. Ходатайств о рассмотрении дела в их отсутствие не поступало. На основании статьи 385 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся сторон.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе, 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, Щемелинина С.В. является собственником квартиры № [REDACTED], расположенной на 4 этаже в доме [REDACTED], общей площадью 157,86 кв.м (л.д. 7).

Из технического паспорта жилого помещения, изготовленного по состоянию на 23 апреля 2016 г., следует, что Щемелинина С.В. без получения необходимых разрешений произвела перепланировку и переоборудование принадлежащей ей квартиры (л.д. 14-20).

Согласно техническому заключению, составленному НАО «КубаньРегионПроект» 1 июня 2016 г., выполненная перепланировка и переустройство вышеназванной квартиры не нарушила конструктивно-прочностных характеристик, надежности и безопасности жилого дома конструкции находятся в удовлетворительном состоянии, не угрожают жизни и здоровью граждан и отвечают требованиям «СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные», в состав которого входят требования СанПин 2.1.2.2645 – 10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» и Технический Регламент о требованиях пожарной безопасности (л.д. 21-27).

В соответствии с техническим заключением, составленным НАО «КубаньРегионПроект» по вопросу перепланировки и переустройства теплоснабжения в спорной квартире, в связи с увеличением тепловой нагрузки установлен дополнительный прибор отопления. При этом общий гидравлический режим работы системы отопления здания не нарушен (л.д. 28-38).

В экспертном заключении ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Краснодарском крае» от 22 июня 2016 г. указано, что квартира соответствует требованиям СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» (л.д. 40-42).

Как следует из письма отдела надзорной деятельности Прикубанского внутригородского округа г. Краснодара ГУ МЧС России от 29 июня 2016 г. выполненная перепланировка и переустройство помещений в квартире не противоречит требованиям действующих нормативных документов в области пожарной безопасности (л.д. 39).

Актом межведомственной комиссии по использованию жилищного фонда администрации муниципального образования г. Краснодар от 23 августа 2016 г. в сохранении самовольной перепланировки жилых помещений – квартиры [REDACTED], отказано по причине

того, что не допускается расположение ванн и туалетов над жилыми комнатами и кухнями, размещение кухни над жилой комнатой, изменение назначения помещений (л.д. 43-45).

В соответствии с заключением строительно-технической экспертизы от 1 марта 2017 г., проведенной ООО «Аверс «Оценка и Экспертиза» на основании определения Прикубанского районного суда от 17 ноября 2016 г., выполненная перепланировка и переустройство в квартире соответствует действующим требованиям СНиП, СанПин, экологическим нормам, а также действующим нормам и требованиям пожарной безопасности, не нарушает прав третьих лиц и не угрожает жизни и здоровью граждан (л.д. 65-78).

Разрешая спор и удовлетворяя иски, суд первой инстанции, руководствуясь частью 4 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации, пришел к выводу о том, что произведенная Щемелининой С.В. перепланировка и переоборудование принадлежащей ей квартиры соответствует строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что с выводами судебных инстанций нельзя согласиться ввиду следующего.

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.

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»).

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 (ч. 3 ст. 29 ЖК РФ).

Согласно части 4 статьи 29 ЖК РФ 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 соответствии с пунктом 3.8 СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» в жилых зданиях не допускается расположение ванных комнат и туалетов непосредственно над жилыми комнатами и кухнями, за исключением двухуровневых квартир, в которых допускается размещение уборной и ванной (или душевой) непосредственно над кухней.

Как следует из материалов дела, основанием для отказа межведомственной комиссии по использованию жилищного фонда администрации муниципального образования г. Краснодар в сохранении принадлежащей истцу квартиры в переустроенном и перепланированном состоянии послужила недопустимость расположения ванных комнат и туалетов над жилыми комнатами и кухнями, размещения кухни над жилой комнатой, изменение назначения помещений.

В заключении строительно-технической экспертизы ООО «Аверс «Оценка и Экспертиза» от 1 марта 2017 г. указано, что в ходе обследования установлено, что за счет демонтажа прежних перегородок и возведения новых увеличилась площадь кухни и санузла.

С учетом того, что принадлежащая истцу квартира находится на четвертом этаже многоквартирного дома, суду при разрешении спора следовало уточнить, над помещениями какого назначения (на третьем этаже) находятся перепланированные Щемелининой С.В. кухня и санузел.

Между тем, вопрос о соблюдении Щемелининой С.В. при проведении строительно-ремонтных работ в спорной квартире требований пункта 3.8 СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» судом исследован не был и, соответственно, правовой оценки суда не получил.

Таким образом, у суда отсутствовали предусмотренные законом основания для признания решения межведомственной комиссии по использованию жилищного фонда администрации муниципального образования г. Краснодар от 23 августа 2016 г. об отказе Щемелининой С.В. в сохранении самовольной перепланировки спорной квартиры незаконным и сохранении принадлежащей ей квартиры в перепланированном и переоборудованном состоянии.

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 чем решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 4 апреля 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 8 августа 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 4 апреля 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 8 августа 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи