



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ19-58

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

30 июля 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,

судей Москаленко Ю.П. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Мкоян Шаганэ Хачиковны к потребительскому гаражному кооперативу «Таврия» о признании нежилого здания жилым

по кассационной жалобе представителя Межрегионального территориального управления Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея Лисунова Евгения Анатольевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17 мая 2018 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Мкоян Ш.Х. обратилась в суд с иском к потребительскому гаражному кооперативу «Таврия» о признании нежилого здания жилым, мотивируя свои требования тем, что она является собственником гаражей № [REDACTED] общей площадью 166,3 кв.м, находящихся в потребительском гаражном кооперативе «Таврия» по адресу: [REDACTED] район,

ул. [REDACTED]. Мкоян Ш.Х. указала, что принадлежащие ей объекты недвижимого имущества фактически являются жилым домом и используются ею для проживания.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 10 февраля 2016 г. исковые требования удовлетворены.

Определением от 17 апреля 2018 г. судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда перешла к рассмотрению дела по правилам суда первой инстанции без учёта особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17 мая 2018 г. решение суда первой инстанции отменено и по делу вынесено новое решение, которым исковые требования Мкоян Ш.Х. удовлетворены. Гаражи № [REDACTED] и № [REDACTED] общей площадью 166,3 кв.м, расположенные в потребительском гаражном кооперативе «Таврия» по ул. [REDACTED], в [REDACTED] районе, г. [REDACTED], признаны жилым домом, на который за Мкоян Ш.Х. признано право собственности. На филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю возложена обязанность по проведению государственного кадастрового учёта в отношении указанного объекта недвижимого имущества. На Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю возложена обязанность по регистрации за Мкоян Ш.Х. права собственности на указанный объект недвижимости. На Департамент архитектуры, градостроительства и благоустройства администрации города Сочи возложена обязанность по присвоению жилому дому по указанному выше адресу почтового адреса без истребования дополнительных документов.

В кассационной жалобе представитель Межрегионального территориального управления Росимущества в Краснодарском крае и Республике Адыгея Лисунов Е.А. ставит вопрос об отмене вынесенного судебного постановления, как незаконного.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации Кликушина А.А. от 12 апреля 2019 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке. Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кликушина А.А. от 21 июня 2019 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17 мая 2018 г.

В соответствии со статьёй 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 судом апелляционной инстанции по настоящему делу.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 4 июня 2012 г. в соответствии с договором о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, заключённому между ОАО «Адлерский чай» и потребительским гаражным кооперативом «Таврия», потребителю гаражному кооперативу «Таврия» переданы в полном объёме права и обязанности по договору аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности, от 26 июня 2009 г. и дополнительному соглашению к договору аренды от 23 сентября 2011 г., заключённому между ОАО «Адлерский чай» и ТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Краснодарскому краю в части предоставления в аренду земельного участка общей площадью 6 999 кв.м, находящегося по адресу: [REDACTED] район (т. 1, л.д. 9-11). Как следует из кадастровой выписки о земельном участке от 13 мая 2013 г., земельный участок площадью 6 999 кв.м находится в федеральной собственности и относится к землям сельскохозяйственного назначения (т. 1, л.д. 12).

Решением Адлерского районного суда г. Сочи от 8 сентября 2014 г. Мкоян Ш.Х. выделены в натуре гаражи № [REDACTED], [REDACTED] общей площадью 166,3 кв.м, расположенные в потребительском гаражном кооперативе «Таврия» по ул. [REDACTED] в [REDACTED] районе г. [REDACTED]. При этом на Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю возложена обязанность по регистрации за Мкоян Ш.Х. права собственности на указанные объекты недвижимости (т. 1, л.д. 15-17).

Мкоян Ш.Х., являясь собственником гаражей № [REDACTED], [REDACTED], возвела (реконструировала) спорные объекты недвижимости, изменив их целевое назначение.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования Мкоян Ш.Х., суд апелляционной инстанции, перейдя к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции, указал на то, что принадлежащие истцу гаражи № [REDACTED], [REDACTED], общей площадью 166,3 кв.м, расположенные в потребительском гаражном кооперативе «Таврия», являются жилым домом, так как в них имеются жилые комнаты, кухня, подсобные помещения, и используются Мкоян Ш.Х. для проживания. При этом суд апелляционной

инстанции руководствовался заключением судебной строительно-технической экспертизы от 29 января 2016 г., в соответствии с которым спорный объект недвижимости соответствует всем требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, прав и законных интересов третьих лиц не нарушает, угрозу жизни и здоровью граждан не создаёт.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение принято с нарушением норм материального права и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 22 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 Жилищного кодекса Российской Федерации перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления.

Таким образом, нормами жилищного права установлен внесудебный (административный) порядок перевода жилых помещений в нежилые, что исключает подмену судебным решением соответствующих действий и решений органа местного самоуправления об изменении целевого назначения помещения.

В силу пункта 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации собственники, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков вправе использовать их в соответствии с любым видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны.

Согласно пункту 1 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора, а если они не определены - в соответствии с назначением имущества.

Между тем материалы дела содержат неполную и противоречивую информацию, касающуюся земельного участка, на котором расположен комплекс гаражей.

Так, согласно решению исполнительного комитета Сочинского городского Совета народных депутатов Краснодарского края от 9 января 1991 г. было разрешено проектирование и строительство закрытой автостоянки коллективного пользования на 400 машино-мест.

Постановлением главы администрации Адлерского района г. Сочи Краснодарского края от 23 февраля 1993 г. земельный участок площадью 1,8 га закреплён в бессрочное (постоянное) пользование за ГСК «Таврия».

Земельный участок общей площадью 6 999 кв.м, находящийся по адресу:

█ район, по договору аренды от 26 июня 2009 г. и дополнительному соглашению к договору аренды от 23 сентября 2011 г. передан ТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Краснодарскому краю ОАО «Адлерский чай», которое, в свою очередь, 4 июня 2012 г. переуступило свои права по договору аренды потребительскому гаражному кооперативу «Таврия».

В то же время, как усматривается из кадастровой выписки о земельном участке от 13 мая 2013 г., земельный участок площадью 6 999 кв.м находится в федеральной собственности и относится к землям сельскохозяйственного назначения (т. 1, л. д. 12).

По данному делу юридически значимым обстоятельством являлось выяснение правового статуса земельного участка, на котором расположен потребительский гаражный кооператив «Таврия», а также обстоятельств, касающихся возведения как всего гаражного комплекса, находящегося в потребительском гаражном кооперативе «Таврия», так и непосредственно гаражей № █, █, принадлежащих истцу на праве собственности.

Между тем судом апелляционной инстанции не проверено функциональное использование гаражей членами потребительского гаражного кооператива «Таврия», а также не выяснен вопрос, нарушаются ли их права при удовлетворении исковых требований Мкоян Ш.Х., с учётом того, что принадлежащие истцу гаражи № █, █ являются частью блокированного здания гаражей, а не самостоятельным объектом капитального строительства, поскольку имеют общие стены с иными гаражами.

Ни договор аренды от 26 июня 2009 г., ни дополнительное соглашение к нему от 23 сентября 2011 г. судом апелляционной инстанции истребованы не были. В материалах дела данные документы отсутствуют, вопросы о целевом назначении земельного участка, на котором расположены спорные объекты недвижимости, условия сдачи в аренду данного земельного участка, порядок его использования судом не исследовались и правовой оценки не получили.

Вывод суда апелляционной инстанции о том, что для признания нежилого помещения жилым достаточно установления факта использования спорного объекта недвижимости для проживания, основан на ошибочном толковании норм материального права.

В соответствии с частью 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение должно быть законным и обоснованным.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к

данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59-61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов (пункт 3 постановления Пленума).

При принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применён по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению (статья 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учётом особенностей, предусмотренных настоящей главой.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующего производство в суде апелляционной инстанции», по смыслу статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции.

Таким образом, апелляционное определение также должно соответствовать общим требованиям, предъявляемым к решению суда статьёй 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, то есть должно быть законным и обоснованным.

Однако при вынесении определения судом апелляционной инстанции указанные выше требования закона соблюдены не были.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, в связи с чем могут быть устранены только посредством отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17 мая 2018 г. с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17 мая 2018 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

