



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 80-В09-26

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 января 2010 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего

Пирожкова В.Н.

судей

Ксенофонтовой О.А.,

Макарова Г.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по заявлению Кругловой Л. [REDACTED] Н. [REDACTED], Сычевой Л. [REDACTED] В. [REDACTED], Иванина Ю. [REDACTED] А. [REDACTED], Новикова В. [REDACTED] В. [REDACTED] и Желтоноговой Л. [REDACTED] И. [REDACTED] об отмене постановления главы г.Ульяновска № 1381 от 20 февраля 2009 года по надзорной жалобе Воронина В. [REDACTED] А. [REDACTED] на решение Засвияжского районного суда г.Ульяновска от 15 мая 2009 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Ульяновского областного суда от 23 июня 2009 года, которыми требования заявителей удовлетворены, постановление главы г.Ульяновска № 1381 от 20 февраля 2009 года отменено.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Пирожкова В.Н., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Круглова Л.Н., Сычева Л.В., Иванин Ю.А., Новиков В.В. и Желтоногова Л.И., проживающие в доме [REDACTED], обратились в суд с заявлением об отмене постановления главы г.Ульяновска № 1381 от 20 февраля 2009 года, которым собственнику квартиры № [REDACTED] в указанном доме - Воронину В.А. - разрешено перевести указанное жилое помещение в нежилое. Для такого перевода названная квартира должна быть реконструирована, на что

их согласие не получено. Заявители полагали данное постановление незаконным, вынесенным с нарушением требований действующего законодательства.

Решением Засвияжского районного суда г.Ульяновска от 15 мая 2009 года, оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Ульяновского областного суда от 23 июня 2009 года, требования заявителей удовлетворены, постановление главы г.Ульяновска от 20 февраля 2009 года № 1381 отменено.

Определением судьи Ульяновского областного суда от 9 сентября 2009 года в передаче надзорной жалобы Воронина В.А. для рассмотрения в судебном заседании суда надзорной инстанции отказано.

19 октября 2009 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 23 ноября 2009 года дело с надзорной жалобой Воронина В.А. передано для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В надзорной жалобе Воронина В.А. поставлен вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений.

В силу статьи 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы Воронина В.А., полагает решение Засвияжского районного суда г.Ульяновска от 15 мая 2009 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Ульяновского областного суда от 23 июня 2009 года подлежащими отмене по следующим основаниям.

Из материалов дела усматривается, что 1 декабря 2008 года Воронин В.А. обратился в администрацию Засвияжского района г.Ульяновска с заявлением о переводе квартиры № [] в доме № [] по улице [], принадлежащей ему на праве собственности, в нежилое помещение с проведением работ по перепланировке и переустройству, приложив пакет документов и список части жильцов указанного многоквартирного дома, выразивших согласие на перевод указанного жилого помещения в нежилое.

Постановлением главы г.Ульяновска № 1381 от 20 февраля 2009 года квартира № [] в доме № [] по улице [] переведена в нежилое помещение с проведением работ по проекту в установленном порядке для последующего использования данного помещения под магазин. Представленный Ворониным В.А. рабочий проект реконструкции названной квартиры под магазин фототоваров с устройством отдельного входа предусматривает частичную разборку внутренних ненесущих гипсобетонных перегородок, облицовку внутренних стен (перегородок), смежных с жилыми

квартирами, листами ГВЛ по стальному каркасу и устройством отдельного входа посредством устройства дверного проема и его увеличения за счет оконного проема с выбором подоконной части, что связано с изменением режима пользования земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом.

Отменяя указанное постановление главы г.Ульяновска, суд исходил из того, что поскольку при переводе спорного жилого помещения из нежилого в жилое возникает необходимость изменения объекта недвижимости (при сносе части несущей стены), а также режима пользования земельным участком (при оборудовании отдельного входа с крыльцом), на котором расположен жилой дом, требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, которое Ворониным В.А. не получено.

Данный вывод суда является ошибочным, основанным на неправильном толковании норм материального права.

Условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое, а также отказ в таком переводе установлены Жилищным кодексом Российской Федерации (статьи 22-24).

При этом указанные положения Жилищного кодекса Российской Федерации не предусматривают в качестве условия перевода жилого помещения в нежилое получение согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме, поскольку такое согласие требуется, только если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме (часть 2 статьи 40 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В данном случае, поскольку судом не установлено, что в результате перепланировки или переустройства квартиры № [] в доме № [] по улице [] требуется присоединение общего имущества в указанном доме, получения согласия всех собственников помещений в доме не требовалось.

Согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размеры земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии с пунктом 2 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

В силу положений статьи 16 Федерального закона № 189-ФЗ от 29 декабря 2004 года «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав данного дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. 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.

Как следует из материалов дела, земельный участок, на котором расположен дом № [] по улице [], не сформирован в соответствии с порядком, установленным статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации». Доказательств этого суду не представлено.

Поскольку земля под домом № [] по улице [] не входит в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, то вывод суда о том, что требовалось согласие собственников жилых помещений дома № [] по улице [] для изменения статуса квартиры № [] в указанном доме, нельзя признать правильным.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит судебные постановления вынесенные по данному делу незаконными и подлежащими отмене.

Принимая во внимание, что обстоятельства, имеющие значение для дела, судом первой инстанции установлены и учитывая, что судебными инстанциями допущена ошибка в применении и толковании норм материального права, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает возможным принять по делу новое решение, не передавая его для нового рассмотрения, об отказе в удовлетворении заявленных требований.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 387 и 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Засвияжского районного суда г.Ульяновска от 15 мая 2009 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Ульяновского областного суда от 23 июня 2009 года отменить, вынести по делу новое решение, которым в удовлетворении заявления Кругловой Л [REDACTED] Н [REDACTED], Сычевой Л [REDACTED] В [REDACTED], Иванина Ю [REDACTED] А [REDACTED], Новикова В [REDACTED] В [REDACTED] и Желтоноговой Л [REDACTED] И [REDACTED] об отмене постановления главы г.Ульяновска № 1381 от 20 февраля 2009 года отказать.

Председательствующий [REDACTED]

Судьи [REDACTED]