



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 36-В11-8

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 сентября 2011 г.

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

председательствующего – Харланова А.В.

судей – Пчелинцевой Л.М. и Гетман Е.С.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Беяцкой В.С. к администрации г.Смоленска о сохранении жилого помещения в перепланированном состоянии, признании права собственности на него и по иску Голевой О.И. к Беяцкой В.С. о приведении самовольно перепланированного жилого помещения в прежнее состояние по надзорной жалобе Беяцкой В.С. на определение судебной коллегии по гражданским делам Смоленского областного суда от 1 марта 2011 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Харланова А.В., объяснения Беяцкой В.С., ее представителя Перзашкевича Е.Г., поддержавших доводы надзорной жалобы, Голевой О.И., Голева А.С., Цветкова Н.С., полагавших надзорную жалобу оставить без удовлетворения, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Беяцкая В.С., являющаяся пенсионером, инвалидом, обратилась в суд с иском к администрации г.Смоленска о сохранении жилого помещения - квартиры № [] в доме [] [] [] [] в перепланированном состоянии, указав, что перепланировка была произведена с разрешения прежнего владельца дома - Смоленской КЭЧ в 1997-1998г., в результате пристроена кирпичная лоджия размерами 5,96 м на 1,47 м, на лестничной клетке подъезда вследствие установки перегородок за счет площади подъезда обустроены прихожая площадью 6,1 кв.м и кладовая - 5,4 кв.м. Перепланировка, по её мнению, не создает угрозу жизни и здоровью

граждан, соответствует строительным нормам и правилам, согласована с заинтересованными службами, в связи с чем, просила удовлетворить заявленные требования, а также признать за ней право собственности на указанную квартиру в реконструированном состоянии.

Голева О.И. обратилась с иском к Беляцкой В.С. о приведении жилого помещения в прежнее состояние, указав, что вследствие проведенной перепланировки площадь квартиры № [] увеличилась за счет самовольно установленной на лестничной площадке перегородки и обустройства прихожей и кладовой, произведенных без согласия других жильцов дома. Поскольку данная перепланировка, в том числе пристроенная кирпичная лоджия к квартире, нарушает ее права, препятствует доступу к электрошлиту, затрудняет пользование лестницей, расположенная под ее квартирой лоджия создает возможность проникновения с улицы в ее квартиру на 2-м этаже, на крыше лоджии скапливается мусор, в непогоду стоит грохот железа, которым покрыта лоджия, просила суд удовлетворить заявленные требования.

Решением Заднепровского районного суда г. Смоленска от 7 декабря 2010 года исковые требования Голевой О.И. о приведении самовольно перепланированного жилого помещения в прежнее состояние частично удовлетворены. Суд обязал Беляцкую В.С. произвести в течение двух месяцев со дня вступления решения в законную силу снос перегородок помещений прихожей (тамбура) площадью 6,1 кв.м и кладовой площадью 5,4 кв.м, обустроенных за счет площади лестничной клетки подъезда №5 дома № [], и демонтаж оборудования систем отопления, водоснабжения и канализации (труб, батарей) на лоджии.

Судом постановлено сохранить квартиру № [] дома [] [] в реконструированном состоянии согласно поэтажному плану от 08.09.2010 г. в составе следующих помещений: трех жилых комнат площадью 16, 2 кв.м, 16, 1 кв.м и 11, 0 кв.м, кухни площадью 9,2 кв.м, двух коридоров площадью 4, 2 кв.м и 2,7 кв.м, туалета площадью 0,8 кв.м, ванной площадью 2,1 кв.м, двух шкафов площадью 0,4 и 0,5 кв.м, лоджии размером 5,96 м на 1,47 м. и признать за Беляцкой В.С. право собственности на указанную квартиру в реконструированном состоянии.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Смоленского областного суда от 1 марта 2011 года отменено решение Заднепровского районного суда г.Смоленска от 7 декабря 2010 года в части сохранения квартиры № [] дома [] [] [] [] в реконструированном состоянии согласно поэтажному плану от 08.09.2010 г. и в части признания права собственности за Беляцкой В.С. на указанную квартиру в реконструированном состоянии.

По делу в данной части принято новое решение, в соответствии с которым в удовлетворении требований Беляцкой В.С. о сохранении квартиры № [] дома [] в реконструированном состоянии согласно поэтажному плану от 08.09.2010 г. и признании за Беляцкой В.С. права собственности на указанную квартиру в реконструированном состоянии отказано.

Резолютивная часть решения дополнена абзацем следующего содержания: «обязать Беляцкую В.С. произвести снос лоджии размером 5,96 м на 1,47 м, пристроенной к квартире № [REDACTED] дома [REDACTED] [REDACTED]».

В остальной части решение суда оставлено без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 20 июля 2011 года отказано в передаче надзорной жалобы Беляцкой В.С. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В повторной надзорной жалобе заявитель ставит вопрос об отмене определения судебной коллегии по гражданским делам Смоленского областного суда от 1 марта 2011 года.

По запросу Заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Соловьева В.Н. от 26 августа 2011 года дело было истребовано в Верховный Суд Российской Федерации и определением от 12 сентября 2011 года определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 20 июля 2011 года отменено, дело с надзорной жалобой заявителя передано для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению по следующим основаниям.

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 (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Такого характера нарушения норм материального права были допущены судом кассационной инстанции при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом, согласно решению исполнительного комитета Смоленского городского Совета народных депутатов №325 от 4 июля 1978 г. введен в эксплуатацию 75-квартирный жилой дом [REDACTED] [REDACTED] и принят в хозяйственное ведение Ржевской КЭЧ Министерства обороны. По постановлению Главы администрации г. Смоленска № 576 от 29.11.2007 г. названный дом принят в муниципальную собственность, передан в хозяйственное ведение СМУП «Жилищник».

На основании договора купли-продажи от 14.11. 2000 г. квартира № [REDACTED] (расположенная на 1-м этаже) в указанном доме принадлежит по праву собственности Голевой О.И., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 24.11.2000 г., проживает она вместе с мужем в квартире № [REDACTED], расположенной на 2-м этаже над квартирой Беляцкой В.С.

Согласно договору приватизации от 20 марта 2003 года квартира № [] в доме [] передана в общую долевую собственность (в равных долях) Беляцкому А.И. (умер 08.06.2008г.) и Беляцкой В.С, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права.

Судом также установлено из обращений Беляцкого А.И. в домоуправление №21 от 17.10.1997 г., Смоленскую КЭЧ от 04.11.1997 г. и 16.03.1998 г., что в его квартире холодно, сыро, в связи с чем он просил разрешить пристроить к ней застекленный балкон и возвести кирпичную перегородку в подъезде вдоль стены своей квартиры, на его заявлениях имеются подписи соседей, жильцов квартир подъезда, согласных на такую перепланировку. Разрешение начальника Смоленской КЭЧ и старшего инженера ПЧ-2 на реконструкцию квартиры было получено в 1997г. Реконструкция названной квартиры произведена на основании проекта, выполненного сотрудниками ЗАО проектный институт «Смоленскагропромпроект». Согласно заключениям судебно-строительных экспертиз произведенные работы по пристройке лоджии, на несущие конструкции здания не влияют, к разрушению дома привести не могут.

Принимая решение о том, что спорная квартира может быть сохранена в реконструированном состоянии согласно поэтажному плану от 8.09.2010 г. и признавая за Беляцкой В.С. право собственности на неё, суд первой инстанции исходил из того, что возведение лоджии не повлияло на несущие конструкции здания, к разрушению дома привести не может, ее сохранение не создает угрозу жизни и здоровью граждан, а отсутствие гидроизоляции ниже плиты перекрытия лоджии отрицательных последствий для дома не имеет.

При этом суд указал, что изменение параметров дома вследствие строительства лоджии свидетельствует о реконструкции здания, разрешение на которую нанимателем Беляцким А.И. было получено в период действия ЖК РСФСР - в 1997 г. у Министерства обороны РФ в лице Смоленской КЭЧ, у которой дом был в оперативном управлении, как наймодателя. Реконструкция спорного жилого помещения путем устройства лоджии ее не привела к уменьшению общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома, поскольку земельный участок и по настоящее время не сформирован и не поставлен на кадастровый учет, ограждающие несущие конструкции данного строения не выбыли из пользования собственников жилых помещений, работы по возведению лоджии проведены в соответствии с разработанным проектом, отвечают строительным нормам и правилам. Управление архитектуры и градостроительства от имени администрации г.Смоленска не возражало относительно заявленных Беляцкой В.С. требований.

Судебная коллегия по гражданским делам Смоленского областного суда, отменяя решение суда и обязывая Беляцкую В.С. снести пристроенную лоджию, указала, что поскольку часть собственников жилых помещений в доме № [] [] [] [] [] возражают против сохранения пристройки к квартире Беляцкой В.С. в виде кирпичной лоджии, а также

учитывая, что часть ограждающей конструкции дома (часть стены), к которой примыкает лоджия, выбыла из пользования собственников помещений многоквартирного дома, требования Беяцкой В.С. о сохранении указанной квартиры в реконструированном состоянии согласно поэтажному плану от 8.09.2010 г. необоснованны.

Кроме того, по мнению суда кассационной инстанции, существование кирпичной лоджии создает ситуацию, облегчающую доступ в квартиру Голевых на втором этаже, поскольку изначально лоджии не существовало и проживающие на втором этаже не рассчитывали, что окажутся в ситуации, когда необходимо в большей степени заботиться о безопасности жилья. Факт скопления мусора на крыше лоджии лицами, участвующими в деле, не оспаривался, что также подтверждает обоснованность требования о сносе лоджии (ст.ст.304, 305 ГК РФ).

Между тем с выводами суда кассационной инстанции согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального права.

Выводы кассационной инстанции в части сноса лоджии не основаны на законе, так как ст.40 ЖК РФ, требующая согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме на реконструкцию жилого помещения в случае присоединения части общего имущества в многоквартирном доме, на которую сослался суд кассационной инстанции при вынесении нового решения по делу в этой части, подлежит применению только с момента вступления в силу ЖК РФ (01.03.2005г.), в то время как суд установил, что лоджия была возведена Беяцким А.И. до принятия ЖК РФ.

Согласно ст.678 ГК РФ наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя.

Судебная коллегия не учла, что разрешение начальника Смоленской КЭЧ на реконструкцию квартиры было получено в 1997г. Реконструкция названной квартиры произведена на основании проекта, выполненного сотрудниками ЗАО проектный институт «Смоленскагропромпроект», Управление архитектуры и градостроительства от имени администрации г.Смоленска при рассмотрении дела не возражало относительно заявленных Беяцкой В.С. требований.

Ссылка в определении суда кассационной инстанции на то, что существование кирпичной лоджии создает ситуацию, облегчающую доступ в квартиру Голевых на втором этаже, поскольку изначально лоджии не существовало и проживающие на втором этаже не рассчитывали, что окажутся в ситуации, когда необходимо в большей степени заботиться о безопасности жилья, а также на скопление мусора на крыше лоджии, не свидетельствует о наличии предусмотренных законом оснований для сноса лоджии.

Доказательства, свидетельствующие о том, что при возведении лоджии были допущены существенные нарушения градостроительных норм и правил, либо нарушены права и интересы других лиц, в определении судебной коллегии, не приведены.

В случае создания угрозы безопасности жилья и скопления мусора на крыше лоджии, создающих, по мнению Голевой О.И., препятствия для

пользования принадлежащим ей жилым помещением, она не лишена возможности защищать свои права иными установленными законом способами.

При таких обстоятельствах, у судебной коллегии не было оснований для отмены решения районного суда.

Допущенные нарушения норм материального права являются существенными, повлиявшими на исход дела.

На основании изложенного определение судебной коллегии по гражданским делам Смоленского областного суда от 1 марта 2011 года нельзя признать законным и оно подлежит отмене с оставлением в силе решения Заднепровского районного суда г.Смоленска от 7 декабря 2010 года.

Руководствуясь ст.ст. 387, 388, 390 ГПК РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

определение судебной коллегии по гражданским делам Смоленского областного суда от 1 марта 2011 года в части отмены решения Заднепровского районного суда г.Смоленска от 7 декабря 2010 года, вынесения нового решения и дополнения резолютивной части решения указанием об обязанности Беляцкой В.С. произвести снос лоджии размером 5,96х1,47м., пристроенной к квартире № [REDACTED], дома [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] отменить, решение Заднепровского районного суда г.Смоленска от 07 декабря 2010г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи

