117

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ17-192

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 19 декабря 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.

судей Горохова Б.А., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Мартыненко Семена Григорьевича к администрации муниципального образования город Краснодар о сохранении квартиры в перепланированном состоянии,

по кассационной жалобе представителя администрации муниципального образования город Краснодар – Пешковой Елены Александровны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 31 января 2017 г.

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

установила:

Мартыненко С.Г. обратился в суд с иском к администрации муниципального образования г. Краснодар о сохранении квартиры в перепланированном состоянии, мотивируя свои требования тем, что он является собственником 1/3 доли в праве общей долевой собственности на

118

квартиру, общей площадью 47,4 кв.м, жилой – 28,1 кв.м, находящуюся по адресу: [redacted]. Собственниками остальных долей в квартире являются Блохин К.А. и Блохина Л.С. (по 1/3 доли у каждого). В данной квартире Мартыненко С.Г. произведена перепланировка – увеличен балкон до размера 1,27х3,70 кв.м. Жилая площадь квартиры не изменилась. По результатам обследования перепланированного жилого помещения ООО «Юг – дом» выдано строительно-техническое заключение о том, что расширение балкона не повлияло на несущую способность дома, не затрагивает его конструктивные характеристики надежности и безопасности. Конструкции находятся в удовлетворительном состоянии, не угрожают жизни и здоровью граждан. Другие участники общей долевой собственности на квартиру - Блохин К.А., Блохина Л.С., а также проживающие в соседних жилых помещениях лица относительно сохранения квартиры №28 в перепланированном виде не возражали. Однако, несмотря на представленные истцом документы, 25 апреля 2016 г. администрацией муниципального образования г. Краснодар отказано в сохранении помещения в перепланированном состоянии.

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 26 сентября 2016 г. иск удовлетворен.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 31 января 2017 г. суд апелляционной инстанции перешел к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 31 января 2017 г. решение суда первой инстанции отменено с принятием по делу нового решения об удовлетворении иска.

В кассационной жалобе представитель администрации муниципального образования г. Краснодар ставит вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 31 января 2017 г., как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кликушина А.А. от 20 ноября 2017 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

119

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 апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 31 января 2017 г.

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 судом апелляционной инстанции по настоящему делу.

Судом установлено и следует из материалов дела, что Мартыненко С.Г. принадлежит 1/3 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, общей площадью 47,4 кв.м, жилой – 28,1 кв.м, находящейся по адресу: г. [redacted]. Собственниками остальных долей в квартире являются Блохин К.А. и Блохина Л.С. (по 1/3 доли у каждого).

В данной квартире Мартыненко С.Г. увеличена площадь балкона на 2,2 кв.м, в результате которой жилая площадь квартиры не изменилась.

В соответствии с техническим заключением, составленным ООО «Юг-дом» НП «Архитекторы Черноморья» от 3 февраля 2016 г., расширение балкона не повлияло на несущую способность дома, не затрагивает его конструктивные характеристики надежности и безопасности, конструкции находятся в удовлетворительном состоянии, не угрожают жизни и здоровью граждан и отвечают требованиям СП 54.13330.2011 (СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные») (л.д. 10).

Согласно экспертному заключению Краснодарского филиала ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии по железнодорожному транспорту» от 9 февраля 2016 г. дом, в котором находится переоборудованная квартира, соответствует требованиям СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» (л.д. 12-13).

Письмом отдела надзорной деятельности и профилактической работы Центрального внутригородского округа г. Краснодара ГУ МЧС России от 17 февраля 2016 г., сообщено, что выполненные перепланировка и переустройство помещений квартиры не противоречат требованиям нормативных документов в области пожарной безопасности (л.д. 11).

120

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования Мартыненко С.Г., суд первой инстанции, пришел к выводу о том, что сохранение спорной квартиры в перепланированном состоянии не нарушает прав и законных интересов граждан и не создает угрозы их жизни и здоровью. При этом суд сослался на то, что согласно протоколу общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома от 19 августа 2016 г. по вопросу изменения площади балкона квартиры №28, возражений от собственников помещений в многоквартирном доме не поступило.

Суд апелляционной инстанции, установив основания, предусмотренные Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации для рассмотрения дела по правилам производства в суде первой инстанции, перешел к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции.

Перейдя к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции и удовлетворяя исковые требования, суд апелляционной инстанции указал на то, что данных о том, что при перепланировке квартиры №28, расположенной в многоквартирном доме, к ней была присоединена какая-либо часть общего имущества в многоквартирном доме, а также, что в результате такой перепланировки нарушены права и законные интересы третьих лиц, не имеется.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает выводы суда апелляционной инстанции основанными на неправильном применении норм материального 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).

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.

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.

121

Обращаясь в суд с иском, Мартыненко С.Г. просил сохранить квартиру в перепланированном состоянии, в которой им осуществлено увеличение площади балкона.

Суд апелляционной инстанции, приходя к выводу о сохранении спорной квартиры в перепланированном состоянии, указал на то, что сохранение спорной квартиры в перепланированном состоянии не нарушает прав и законных интересов граждан и не создает угрозы их жизни и здоровью.

Между тем суд апелляционной инстанции не учел следующее.

Согласно пункта 2 раздела I «Определение состава общего имущества» Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, в состав общего имущества включаются, в том числе, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

По смыслу данной нормы балконные плиты являются ограждающими несущими конструкциями.

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 РФ.

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.

Письмом от 25 апреля 2016 г. администрацией муниципального образования г. Краснодар отказано в удовлетворении заявления Мартыненко С.Г. о сохранении квартиры [redacted] по улице [redacted] в доме [redacted] в перепланированном состоянии, поскольку изменение фасада жилого дома (увеличение балкона) подлежит согласованию с департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, а, кроме того, не

122

представлено согласие собственников помещений в многоквартирном доме на переустройство и (или) перепланировку жилого помещения (л.д. 15).

Учитывая, что Мартыненко С.Г. осуществлено изменение фасада жилого дома (увеличение балкона), то суду апелляционной инстанции для правильного разрешения спора в качестве юридически значимых обстоятельств следовало определить, произошло ли в результате действий истца изменение объекта капитального строительства и в зависимости от этого решить вопрос о применении к спорным правоотношениям положений норм Жилищного кодекса Российской Федерации или Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Между тем данные обстоятельства суд апелляционной инстанции не устанавливал, они не вошли в предмет доказывания по делу и остались без правовой оценки.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции 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 этим апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 31 января 2017 г. нельзя признать законным, оно подлежит отмене, а дело - направлению 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 31 января 2017 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи