



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 41-КГ24-57-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 января 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Рыженкова А.М., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску товарищества собственников недвижимости «[REDACTED]» (жилья), Кириченко Дмитрия Александровича к Крутю Дмитрию Владиславовичу о возложении обязанности привести жилое помещение в первоначальное состояние, по встречному иску Крутя Дмитрия Владиславовича к департаменту архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону о сохранении квартиры в реконструированном, переустроенном и перепланированном виде, признании квартир изолированными

по кассационной жалобе Кириченко Дмитрия Александровича на решение Ворошиловского районного суда г. Ростова-на-Дону от 31 октября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июня 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения представителя Кириченко Д.А. – Карасевой А.В., поддержавшей доводы кассационной жалобы, объяснения Крутя Д.В., его представителя Завьяловой Н.Н., возражавших против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

товарищество собственников недвижимости «[REDACTED]» (жилья) (далее – ТСН «[REDACTED]»), Кириченко Д.А. обратились в суд с иском к

Крутю Д.В. о возложении обязанности привести жилое помещение в первоначальное состояние.

В обоснование исковых требований истцы указали, что ответчик Круть Д.В. являлся собственником квартиры по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] Им произведена реконструкция названной квартиры путем внесения конструктивных изменений в общее имущество многоквартирного дома посредством демонтажа и расширения принадлежащего ему жилого помещения за счет площади балконов, изменения конфигурации стен фасада многоквартирного дома, демонтажа элементов системы отопления, демонтажа лестниц между 15-м и 16-м этажами с изменением площади балконной плиты путем заделки (заливки) технологического отверстия в балконной плите между указанными этажами, демонтажа стен до уровня пола, переноса сантехнического оборудования с отступлением от проектных решений, разработанных застройщиком. Также ответчиком был произведен раздел квартиры № 6 на два отдельных жилых помещения: квартиру № 6 на 15-м этаже и квартиру № 6а на 16-м этаже.

Реконструкция (перепланировка) указанной квартиры, по мнению истцов, произведена собственником в отсутствие согласования органа местного самоуправления с существенными нарушениями требований по подготовке проекта переустройства и перепланировки помещения в многоквартирном доме, а также без согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме на такую реконструкцию, поскольку за счет произведенной реконструкции произошло уменьшение общего имущества многоквартирного дома.

С учетом уточнения требований истцы просили возложить на собственника жилых помещений № 6 и № 6а Крутя Д.В. обязанность за свой счет привести данные жилые помещения в первоначальное состояние, существовавшее до реконструкции, переустройства и перепланировки квартиры № 6, к характеристикам, указанным в техническом паспорте и проектной документации на многоквартирный дом по адресу: [REDACTED], также просили в случае неисполнения решения суда взыскать с Крутя Д.В. судебную неустойку в размере 2 000 руб. за каждый день просрочки исполнения решения суда.

Круть Д.В. обратился в суд со встречным иском к департаменту архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону о сохранении квартиры в реконструированном, переустроенном и перепланированном виде, признании квартир изолированными.

В обоснование встречных исковых требований Круть Д.В. указал, что реконструкция с элементами переустройства и перепланировки квартиры № 6 в многоквартирном доме по адресу: [REDACTED], выполнена с учетом требований строительных и санитарных норм, переустройство и перепланировка указанного помещения в многоквартирном доме не нарушают прав и законных интересов собственников других помещений, не создают угрозы их жизни и здоровью. Общедомовое имущество в результате произведенных работ не пострадало. Данные обстоятельства

подтверждаются заключением судебной строительно-технической экспертизы ООО «Алгоритм-Лаборатория экспертных решений» от 4 августа 2023 г. В связи с этим, по мнению Крутя Д.В., спорные помещения подлежат сохранению в реконструированном, переустроенном и перепланированном виде.

С учетом уточнения требований Круть Д.В. просил сохранить квартиру №6 в многоквартирном доме по адресу: [REDACTED] в реконструированном, переустроенном и перепланированном виде, признать изолированными жилыми помещениями квартиру №6 общей площадью 101,2 кв. м с кадастровым номером [REDACTED] и квартиру №6а общей площадью 100,3 кв. м с кадастровым номером [REDACTED].

Решением Ворошиловского районного суда г. Ростова-на-Дону от 31 октября 2023 г. в удовлетворении исковых требований ТСН «[REDACTED]», Кириченко Д.А. отказано.

Встречные исковые требования Крутя Д.В. удовлетворены, квартира по адресу: [REDACTED], кв. №6, сохранена в реконструированном, переустроенном и перепланированном виде. Квартира №6 общей площадью 101,2 кв. м с кадастровым номером [REDACTED] и квартира №6а общей площадью 100,3 кв. м с кадастровым номером [REDACTED] признаны изолированными квартирами.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 28 февраля 2024 г. решение Ворошиловского районного суда г. Ростова-на-Дону от 31 октября 2023 г. отменено, по делу принято новое решение, которым на Крутя Д.В. возложена обязанность за свой счет привести жилые помещения №6 и №6а в первоначальное состояние, существовавшее до реконструкции, переустройства и перепланировки квартиры №6, к характеристикам, указанным в техническом паспорте от 25 января 2023 г. и проектной документации на многоквартирный дом по адресу: [REDACTED], путем демонтажа части перекрытия и восстановления внутриквартирной лестницы по месту ее изначального расположения; путем демонтажа всех возведенных перегородок и возведения всех существовавших изначально перегородок согласно проекту в уровне каждого исследуемого объекта; путем изменения функционального назначения помещения кухни в уровне 16-го этажа на изначальное назначение согласно проекту – жилая комната; путем возведения наружной ограждающей конструкции стены, являющейся барьером между жилыми помещениями квартиры и балконами, которые были демонтированы, с устройством в них оконных и дверных проемов с заполнением согласно проекту; путем восстановления системы отопления с демонтажом отопительных элементов, размещенных на внешних ограждающих конструкциях балконов, и размещением их по первоначальной схеме согласно проектной документации.

Указано, что в случае неисполнения решения суда с Крутя Д.В. подлежит взысканию судебная неустойка в размере 100 руб. за каждый день просрочки исполнения решения суда.

В удовлетворении встречных исковых требований Крутя Д.В. отказано.

Апелляционные жалобы Кириченко С.А. и Сухариян С.Г. на решение

Ворошиловского районного суда г. Ростова-на-Дону от 31 октября 2023 г. оставлены без рассмотрения по существу. Принят отказ ТСН « » от иска по делу по иску ТСН « », Кириченко Д.А. к Крутю Д.В. о возложении обязанности привести жилое помещение в первоначальное состояние. Прекращено производство по иску ТСН « » к Крутю Д.В. о возложении обязанности привести жилое помещение в первоначальное состояние в связи с отказом истца от иска.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июня 2024 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 28 февраля 2024 г. отменено в части удовлетворения первоначального иска и отказа в удовлетворении встречных требований Крутя Д.В., в указанной части оставлено в силе решение Ворошиловского районного суда г. Ростова-на-Дону от 31 октября 2023 г.

В остальной части апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 28 февраля 2024 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Кириченко Д.А. поставлен вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены обжалуемых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 18 декабря 2024 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 кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для частичной отмены обжалуемого определения судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции.

В соответствии со статьей 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм 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.

Такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права были допущены при рассмотрении настоящего дела кассационным судом общей юрисдикции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Круть Д.В. является собственником квартиры ■6 общей площадью 101,2 кв. м с кадастровым номером и квартиры ■ба общей площадью 100,3 кв. м с кадастровым номером , находящихся в многоквартирном доме

по адресу: [REDACTED], что подтверждается выписками из ЕГРН от 28 февраля 2023 г.

Управление многоквартирным домом по адресу: [REDACTED], осуществляет ТСН [REDACTED]».

Кириченко Д.А. является собственником квартиры 155 общей площадью 47,5 кв. м с кадастровым номером [REDACTED] в указанном многоквартирном доме, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 25 декабря 2022 г.

Согласно данным технического паспорта многоквартирного жилого дома по адресу: [REDACTED], составленного МУПТИиОН администрации г. Ростова-на-Дону, по состоянию на 25 января 2013 г. квартира [REDACTED] 6 имела общую площадь 165,0 кв. м.

В соответствии с актом приемки завершено переустройства и (или) перепланировки квартиры [REDACTED] 6 по адресу: [REDACTED], составленным 26 ноября 2017 г. комиссией в составе заместителя главы администрации Кировского района, начальника отдела архитектуры – архитектора района и Крутем Д.В., собственником комиссии к приемке предъявлена перепланированная и (или) переустроенная изолированная квартира [REDACTED] 6 по ул. [REDACTED], лит. А, 15, 16 этаж. Работы по перепланировке и (или) переустройству квартиры произведены на основании распоряжения администрации Кировского района от 24 сентября 2017 г. № 298 в соответствии с проектной документацией, выполненной ПТАМ «Ромадин С.В.» и согласованной архитектором района 9 октября 2017 г. Период выполнения работ по перепланировке и (или) переустройству квартиры – с 13 октября 2017 г. по 15 ноября 2017 г. Предъявленная к приемке квартира [REDACTED] 6 имеет следующие показатели: общепользная площадь – 201,5 кв. м, жилая площадь – 134,7 кв. м, подсобная площадь – 66,8 кв. м.

Из выписки из ЕГРН от 28 февраля 2023 г. следует, что объект недвижимости по адресу: [REDACTED], кв. [REDACTED] 6, общей площадью 201,5 кв. м с кадастровым номером [REDACTED] снят с кадастрового учета 31 декабря 2019 г.

Как установлено судом, собственником квартиры [REDACTED] 6 был произведен ее раздел на два отдельных жилых помещения: квартиру [REDACTED] 6 на 15-м этаже и квартиру [REDACTED] 6а на 16-м этаже.

Согласно ответу администрации Кировского района г. Ростова-на-Дону от 6 декабря 2022 г. решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки указанной квартиры администрацией не принималось.

На основании определения Ворошиловского районного суда г. Ростова-на-Дону от 21 марта 2023 г. по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено ООО «Алгоритм-Лаборатория экспертных решений».

Как следует из заключения эксперта ООО «Алгоритм-Лаборатория экспертных решений» от 4 августа 2023 г. № 017Э, в габаритах объекта исследования, а именно в квартирах [REDACTED] 6 и [REDACTED] 6а многоквартирного дома по адресу: [REDACTED], произведена реконструкция с

элементами переустройства и перепланировки. Исследуемые автономные на момент натурального осмотра квартиры № 6 и № 6а были образованы из изначального объема двухуровневой квартиры № 6, расположенной в уровнях 15-го и 16-го этажей в указанном многоквартирном доме.

Эксперт установил, что исследуемые квартиры в многоквартирном жилом доме в реконструированном, перепланированном и переустроенном виде соответствуют действующим нормам и правилам: пожарной безопасности, общестроительным, санитарным, градостроительным, применяемым в данном случае к планировочным, конструктивным и инженерно-техническим решениям объекта при реконструкции, переустройстве и перепланировке. Исследуемые квартиры № 6 и № 6а в многоквартирном жилом доме в реконструированном, перепланированном и переустроенном виде являются конструктивно надежными (механически безопасными), гигиенически- и пожаробезопасными, прямой угрозы жизни и здоровью граждан не создают.

В заключении экспертизы указано, что в материалах дела отсутствует полученное в установленном порядке согласие всех собственников многоквартирного дома на проведение в исследуемых квартирах № 6 и № 6а работ по реконструкции путем присоединения к каждой из указанных квартир изначально холодных помещений балконов, устройства ограждающих фасадных конструкций (что формирует новый облик фасада здания многоквартирного дома) с их утеплением и подключения образованной таким образом дополнительной жилой площади к общедомовой системе отопления. Планировка исследуемых квартир № 6 и № 6а, в том числе лоджий и балконов, не соответствует изначальной технической документации (техническому паспорту от 2013 года) и проектной документации на многоквартирный дом по адресу: [REDACTED].

Также эксперт отметил, что в результате произведенных работ в жилом помещении были изменены (затронуты) следующие конструктивные элементы, инженерные системы и общедомовое имущество многоквартирного дома: фасад здания (внешний облик) многоквартирного дома – выполнено остекление лоджий, демонтирована часть фасадной самонесущей стены, что относится к общедомовому имуществу; инженерные системы многоквартирного дома (вентиляция, отопление, электроснабжение, водоснабжение, водоотведение), что направлено на обеспечение автономности образованных жилых помещений (квартир), ранее (до реконструкции) составлявших единое целое.

Из заключения экспертизы следует, что изменений магистральных трубопроводов, стояков инженерно-технического оснащения всего здания многоквартирного дома, что относится к общедомовому имуществу согласно статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, не выявлено. Общедомовое имущество в результате произведенных работ не пострадало (не деформировалось), так как все строительные конструкции в габаритах исследования находятся в работоспособном техническом состоянии, дефектов и деформаций, снижающих несущую способность всего здания многоквартирного дома, не выявлено. Все инженерные сети в габаритах исследования находятся в работоспособном техническом состоянии, дефектов и повреждений инженерно-

технических систем, влияющих на работоспособность инженерного благоустройства всего здания многоквартирного дома, не выявлено. При этом работоспособность системы отопления в исследуемых квартирах, а также возможность ее негативного влияния после внесенных изменений на работу всей системы отопления здания многоквартирного дома оценить не представляется возможным, так как на момент осмотра данная система не смонтирована в полном объеме, экспертный осмотр проводился после окончания отопительного сезона.

Отказывая в удовлетворении первоначальных исковых требований и удовлетворяя встречные исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что перепланировка, переустройство и реконструкция квартир № 6 и № 6а согласованы с органом местного самоуправления, произведены в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, квартиры № 6 и № 6а соответствуют градостроительным, строительным нормам и требованиям пожарной безопасности, не создают угрозы жизни и здоровью граждан, не нарушают прав и охраняемых законом интересов других лиц. В ходе рассмотрения дела судом не установлено нарушений прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

Проверяя законность и обоснованность решения суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о его отмене и принятии по делу нового решения об удовлетворении исковых требований о приведении спорного объекта в первоначальное состояние и об отказе в удовлетворении встречного иска.

При этом суд апелляционной инстанции, руководствуясь частью 3 статьи 36, частью 2 статьи 40 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходил из того, что Круть Д.В. самовольно произвел реконструкцию, перепланировку и переустройство жилого помещения, в результате чего произошло уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме. Поскольку согласия собственников помещений в данном многоквартирном доме на уменьшение общедомового имущества Крутем Д.В. получено не было, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о необходимости приведения спорных объектов в первоначальное состояние.

Кассационный суд общей юрисдикции не согласился с данными выводами суда апелляционной инстанции.

Отменяя апелляционное определение в части удовлетворения первоначального иска и отказа в удовлетворении встречных исковых требований и оставляя в указанной части в силе решение суда первой инстанции, кассационный суд общей юрисдикции исходил из того, что реконструкция жилого помещения произведена в пределах его границ без присоединения общего имущества многоквартирного жилого дома, в связи с чем согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме не требовалось.

При этом кассационный суд общей юрисдикции указал, что судом апелляционной инстанции в судебном постановлении не указано, какие конкретно места общего пользования присоединены к реконструированному

жилому помещению, а также не учтено, что собственником квартиры предпринимались действия по легализации реконструированного жилого помещения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы кассационного суда общей юрисдикции сделаны с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Пунктом 1 статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Согласно пункту 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственникам помещений, машино-мест в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения многоквартирного дома, несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование многоквартирного дома, расположенное за пределами или внутри помещений, обслуживающее более одного помещения, машино-места в многоквартирном доме, а также земельный участок, указанный в пункте 2 статьи 287⁶ данного кодекса.

В силу пункта 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Пунктом 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, определено, что в состав общего имущества включаются в том числе помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

Таким образом, в силу вышеуказанных норм права несущие стены, балконные и иные плиты, ограждающие несущие конструкции, а также ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, входят в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно части 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных данным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции (часть 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В силу части 2 статьи 40 Жилищного кодекса Российской Федерации, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Исходя из положений приведенных выше правовых норм согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным условием для проведения реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, влекущих присоединение к реконструированному (перепланированному) помещению части общего имущества многоквартирного дома или уменьшение общего имущества. Надлежащим подтверждением согласия всех собственников на совершение таких действий является соответствующее решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Как следует из заключения проведенной по делу судебной экспертизы, Крутем Д.В. в результате проведенных работ реконструирован фасад многоквартирного жилого дома, демонтирована часть фасадной самонесущей стены, что относится к общедомовому имуществу, произведено объединение утепленных помещений балконов с помещениями жилых комнат и кухонь.

На основании представленных сторонами спора в порядке статей 56, 57 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации доказательств, в том числе на основании вышеуказанного заключения судебной экспертизы, и при соблюдении принципов состязательности, равноправия сторон и непосредственности судебного разбирательства судом апелляционной инстанции установлены обстоятельства уменьшения общего имущества многоквартирного дома в результате выполненных работ в квартире Крутя Д.В.

Проведение реконструкции, перепланировки и переустройства жилого помещения, влекущих уменьшение общего имущества, в силу требований статей 36 и 40 Жилищного кодекса Российской Федерации возможно только при наличии согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме, что не было учтено кассационным судом общей юрисдикции.

Согласно части 1 статьи 379⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации кассационный суд общей юрисдикции проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и

принятии обжалуемого судебного постановления, в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении, если иное не предусмотрено названным кодексом.

В соответствии с частью 3 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации кассационный суд общей юрисдикции не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими и определять, какое судебное постановление должно быть принято при новом рассмотрении дела. Дополнительные доказательства судом кассационной инстанции не принимаются.

Из приведенных положений процессуального закона следует, что оценка доказательств не относится к компетенции суда кассационной инстанции, а несогласие с оценкой доказательств судами первой или апелляционной инстанций и с их выводами об установленных на основе оценки доказательств обстоятельствах дела не является основанием для кассационного пересмотра судебных постановлений.

В данном случае кассационный суд общей юрисдикции поддержал оценку доказательств суда первой инстанции, не указав при этом, в чем заключаются нарушения норм об оценке доказательств со стороны суда апелляционной инстанции.

Между тем иная, отличная от произведенной судом первой инстанции, оценка доказательств судом апелляционной инстанции, наделенным согласно абзацу второму части 1 статьи 327¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации такими полномочиями, сама по себе основанием для отмены апелляционного определения кассационным судом общей юрисдикции в соответствии со статьей 379⁷ данного кодекса не является.

Кроме того, кассационный суд общей юрисдикции не учел, что в случае, если нижестоящим судом не были установлены обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора, кассационный суд общей юрисдикции обязан направить дело на новое рассмотрение в нижестоящий суд – суд первой или суд апелляционной инстанции, к полномочиям которых отнесено установление указанных обстоятельств на основании представленных сторонами спора в порядке статей 56, 57 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации доказательств и с соблюдением принципов состязательности, равноправия сторон и непосредственности судебного разбирательства.

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, является в соответствии с пунктом

14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкцией объекта капитального строительства, проводимой на основании разрешения на строительство в соответствии с требованиями статей 51–55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Удовлетворяя встречный иск о сохранении квартиры в реконструированном, переустроенном и перепланированном виде, суд первой инстанции сослался на то, что увеличение площади квартиры было согласовано с администрацией Кировского района г. Ростова-на-Дону и архитектором района.

Вместе с тем судом апелляционной инстанции установлено, что реконструкция квартиры б в доме по ул. произведена в отсутствие разрешительной документации, что подтверждается ответом администрации Кировского района г. Ростова-на-Дону от 9 марта 2023 г.

Более того, как указано судом апелляционной инстанции, произведенная Крутем Д.В. реконструкция жилого помещения не соответствует имеющемуся в материалах дела проекту перепланировки квартиры, выполненному ПТАМ «Ромадин С.В.», и акту приемки завершеного переустройства и (или) перепланировки квартиры б в доме от 26 ноября 2017 г., на которые ссылался Круть Д.В. в подтверждение доводов о принятии мер к легализации реконструированного жилого помещения.

Кассационный суд общей юрисдикции, проверяя законность апелляционного определения суда апелляционной инстанции, данным обстоятельством правовой оценки не дал и не указал, в чем состоит ошибочность приведенных выше выводов суда апелляционной инстанции.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные кассационным судом общей юрисдикции нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июня 2024 г. в части отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 28 февраля 2024 г. об удовлетворении первоначального иска Кириченко Д.А., отказе в удовлетворении встречного иска Крутя Д.В. и оставления в силе в этой части решения Ворошиловского районного суда г. Ростова-на-Дону от 31 октября 2023 г. нельзя признать законным, оно в указанной части подлежит отмене с направлением дела на новое кассационное рассмотрение в Четвертый кассационный суд общей юрисдикции.

При новом рассмотрении дела кассационному суду общей юрисдикции следует учесть изложенное и разрешить дело в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам

Верховного Суда Российской Федерации

определила:

определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июня 2024 г. в части отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 28 февраля 2024 г. об удовлетворении первоначального иска Кириченко Д.А., отказе в удовлетворении встречного иска Крутя Д.В. и оставления в силе в этой части решения Ворошиловского районного суда г. Ростова-на-Дону от 31 октября 2023 г. отменить, дело в указанной части направить на новое кассационное рассмотрение в Четвертый кассационный суд общей юрисдикции.

В остальной части определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июня 2024 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи

