



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КАД25-32-К4

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

6 августа 2025 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Абакумовой И.Д., Николаевой О.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу администрации муниципального образования город-курорт Анапа на кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 5 сентября 2024 г. по материалам истребованного административного дела № 2а-3200/2023 по административному исковому заявлению Пимошенко Людмилы Дмитриевны о признании незаконным решения Управления жилищно-коммунального хозяйства администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 7 июля 2023 г. № 21-09-5634/23 об отказе в выдаче согласия на перевод нежилого помещения в жилое, о возложении обязанности устранить допущенное нарушение прав.

Заслушав доклад судьи Александрова В.Н., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Пимошенко Л.Д. на праве собственности принадлежит нежилое помещение с кадастровым номером [REDACTED] – апартамент № 48 площадью 38,8 кв. м, расположенное на втором этаже девятиэтажного многоквартирного жилого дома (кадастровый номер [REDACTED]) по адресу: [REDACTED]; первый и второй этаж строения занимает апартамент-отель «Оазис».

Пимошенко Л.Д. обратилась в Управление жилищно-коммунального хозяйства администрации муниципального образования город-курорт Анапа (далее также – Управление ЖКХ МО г.-к. Анапа) с заявлением о переустройстве и (или) перепланировке нежилого помещения (апартамент № 48) с переводом в жилое.

Уведомлением от 7 июля 2023 г. № 21-09-5634/23 Управление ЖКХ МО г.-к. Анапа отказало в согласовании перевода нежилого помещения в жилое, ввиду несоответствия переводимого помещения действующим нормативам градостроительного проектирования муниципального образования город - курорт Анапа, утвержденным решением Совета муниципального образования город - курорт Анапа от 8 декабря 2017 г. № 266, поскольку при строительстве апартаментов в доме не учитываются нормативы, предусмотренные для строительства жилых помещений.

Не согласившись с решением об отказе в согласовании перевода нежилого помещения в жилое, Пимошенко Л.Д. обратилась в суд с административным иском о признании его незаконным, о возложении обязанности на административного ответчика устранить допущенное нарушение прав путем повторного рассмотрения заявления и принятия по нему решения в соответствии с требованием законодательства.

Решением Анапского городского суда Краснодарского края от 17 октября 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 20 февраля 2024 г., в удовлетворении административного иска отказано.

Отказывая в удовлетворении искового заявления, суды исходили из того, что при вводе многоквартирного дома в эксплуатацию при расчете показателей градостроительного проектирования: площади придомовых площадок благоустройства, стоянки для постоянного хранения легковых автомобилей – не учитывались нежилые помещения, расположенные в апартамент-отеле «Оазис», в том числе помещение административного истца, что указывает на несоответствие законодательству о градостроительной деятельности. Также не представлены в орган местного самоуправления документы, предусмотренные пунктами 6 и 7 части 2 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), что является самостоятельным основанием для отказа в переводе нежилого помещения в жилое.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 5 сентября 2024 г. решение Анапского городского суда Краснодарского края от 17 октября 2023 г. и апелляционное определение судебной коллегии по административным делам

Краснодарского краевого суда от 20 февраля 2024 г. отменены и принято по делу новое решение, которым требования административного истца удовлетворены.

Суд кассационной инстанции исходил из того, что в соответствии с решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 8 декабря 2017 г. № 266 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Анапа» минимальная площадь 1 - комнатной квартиры, в том числе студии, составляет 33 кв. м, а принадлежащий Пимошенко Л.Д. апартамент № 48 имеет площадь 38,8 кв. м, в связи с чем пришел к выводу о соответствии переводимого нежилого помещения действующим нормативам градостроительного проектирования.

В кассационной жалобе, поступившей в Верховный Суд Российской Федерации, администрация муниципального образования город-курорт Анапа просит отменить кассационное определение, оставив в силе решение суда первой инстанции и апелляционное определение, в связи с нарушением норм материального права.

В соответствии со статьей 15 ЖК РФ объектами жилищных прав являются жилые помещения (часть 1); жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства) (часть 2); порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, в том числе по его приспособлению и приспособлению общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов, устанавливаются Правительством Российской Федерации в соответствии с настоящим кодексом, другими федеральными законами (часть 3); общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (часть 5); многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1–3 части 1 статьи 36 настоящего кодекса. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома (часть 6).

К жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната.

Квартирой, в частности, признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (части 1, 3 статьи 16 ЖК РФ).

Жилой дом, квартира, комната или иное жилое помещение являются местом жительства гражданина, то есть местом, где гражданин постоянно или преимущественно проживает (пункт 1 статьи 20 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Между тем жилищное законодательство не предусматривает такого понятия, как апартаменты, и не относит их к числу жилых помещений.

Исходя из норм статей 15, 16 ЖК РФ апартаменты – это нежилые помещения, помещения гостиничного типа, относящиеся к местам временного размещения (пребывания) граждан, не предназначенные для их постоянного проживания.

Апартаментом является гостиничный номер, а комплекс апартаментов – это вид гостиниц, расположенных в одном или нескольких зданиях (корпусах, строениях), объединенных одной территорией, или в части здания, с номерным фондом, состоящим из номеров различных категорий с кухонным оборудованием и санузлом (душ и (или) ванная, туалет) (статья 1 Федерального закона от 24 ноября 1996 г. № 132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации», пункты 5 и 6 постановления Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2020 г. № 1860 «Об утверждении Положения о классификации гостиниц»).

Гостиница и расположенные в ней апартаменты – это нежилые помещения, помещения гостиничного типа, предназначены для коммерческого использования и для временного проживания. Требования, которым должно отвечать жилое помещение, установлены Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47.

Жилое помещение должно отвечать санитарным правилам (по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням

шума, вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания независимо от его срока) и техническим требованиям (стационарность сооружения, наличие вспомогательных помещений и другое) согласно Федеральному закону от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение определены статьей 22 ЖК РФ.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований названного кодекса и законодательства о градостроительной деятельности (часть 1).

Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц (часть 4).

Основания для отказа в переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое перечислены в части 1 статьи 24 ЖК РФ.

Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в том числе в случае несоблюдения предусмотренных статьей 22 названного кодекса условий перевода помещения (пункт 3 части 1 статьи 24 ЖК РФ).

Как следует из материалов дела, принадлежащее административному истцу нежилое помещение располагается в апартамент-отеле «Оазис» на втором этаже девятиэтажного многоквартирного жилого дома. Нежилое помещение, заявленное истцом на перевод в жилое помещение, имеет статус апартаментов. Доступ к переводимому помещению (в случае перевода – в жилое помещение) не будет изолированным от нежилых, что является нарушением норм статьи 22 ЖК РФ и достаточным основанием для отказа в переводе нежилого помещения в жилое.

Соответствие площади апартамента минимальной площади жилых квартир, установленной нормативами градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Анапа, на что сослался суд кассационной инстанции, само по себе без учета соблюдения иных нормативов градостроительного проектирования, условий и оснований перевода нежилых помещений в жилые не является обоснованным и не может быть положено в основу решения о признании оспариваемого акта незаконным.

С учетом изложенного, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

определила:

кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 5 сентября 2024 г. отменить, апелляционное определение ~~судебной~~ коллегии по административным делам Краснодарского краевого суда от 20 февраля 2024 г. оставить в силе.

Председательствующий

Судьи