



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ17-82

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

4 июля 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Юрьева И.М.,
судей Горохова Б.А., Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению Щелочковой А. Н. о признании незаконным решения департамента городского хозяйства и топливно-энергетического комплекса администрации муниципального образования г. Краснодар по кассационной жалобе представителя администрации муниципального образования город Краснодар Пешковой Е.А. на решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 8 августа 2012 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 октября 2016 года.

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

установила:

Щелочкова А.Н. обратилась в суд с заявлением о признании незаконным решения департамента городского хозяйства и топливно-энергетического комплекса администрации муниципального образования г. Краснодар от 3

июля 2012 года № 2505/5808, возложении обязанности согласовать перевод жилых помещений квартиры № [REDACTED] по [REDACTED] в нежилые помещения в соответствии с предложенным проектом.

В обоснование своих требований Щелочкова А.Н. указала на то, что обратилась к главе муниципального образования город Краснодар с заявлением о переводе принадлежащего ей на праве собственности жилого помещения - квартиры № [REDACTED], в нежилое помещение. Ответом директора департамент городского хозяйства и топливно-энергетического комплекса администрации муниципального образования г. Краснодар от 3 июля 2012 года № 2505/5808 Щелочковой А.Н. сообщено об отказе в согласования перевода жилых помещений квартиры № [REDACTED] в нежилые помещения на основании того, что в ходе перепланировки будут затронуты несущие ограждающие конструкции, а также занята часть земельного участка, непосредственно прилегающая к жилому дому, организация входной группы повлечёт за собой использование общего имущества собственников многоквартирного дома, в связи с чем, необходимо согласие всех собственников общего имущества в многоквартирном доме. Заявитель считает, что данный отказ является неправомерным, просит суд возложить на департамент городского хозяйства и топливно-энергетического комплекса администрации муниципального образования г. Краснодар обязанность согласовать перевод жилых помещений квартиры № [REDACTED], расположенной по адресу: [REDACTED], в нежилые помещения в соответствии с предложенным проектом.

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 8 августа 2012 года заявление Щелочковой А.Н. удовлетворено.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 октября 2016 года, решение суда первой инстанции отменено в связи с рассмотрением дела в отсутствие неизвещённого представителя заинтересованного лица – администрации муниципального образования город Краснодар. По делу принято новое решение об удовлетворении заявленных Щелочковой А.Н. требований. Решение департамента городского хозяйства и топливно-энергетического комплекса администрации муниципального образования г. Краснодар от 3 июля 2012 года № 2505/5808 признано незаконным, на него возложена обязанность согласовать перевод жилых помещений квартиры № [REDACTED], расположенной по адресу: [REDACTED], в нежилые помещения в соответствии с предложенным проектом.

В кассационной жалобе представителем администрации муниципального образования г. Краснодар Пешковой Е.А. ставится вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации,

отмене состоявшихся судебных постановлений, как принятых с существенным нарушением норм материального права.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 12 апреля 2017 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке и определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 1 июня 2017 года кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Стороны, надлежащим образом извещённые о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке, в судебное заседание не явились и не сообщили о причине неявки.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьёй 385 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 октября 2016 года подлежащим отмене по следующим основаниям.

В соответствии со статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права 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.

При рассмотрении настоящего дела судом апелляционной инстанции были допущены такого характера существенные нарушения норм материального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможно восстановление нарушенных прав заявителя.

Как установлено при рассмотрении настоящего дела, Щелочковой А.Н. на праве собственности, на основании договора о долевом участии в строительстве жилого дома от 14 января 2008 года, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 17 октября 2011 года, акта приёма-передачи квартиры от 12 марта 2012 года принадлежит квартира № [REDACTED], расположенная по адресу: [REDACTED], - общей площадью 97,6 кв.м, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 29 марта 2012 года № [REDACTED].

11 июня 2012 года Щелочкова А.Н. обратилась к главе муниципального образования г. Краснодар с заявлением о переводе жилых комнат квартиры

№ [REDACTED], расположенной по вышеуказанному адресу в разряд нежилых при условии выполнения устройства дополнительного входа.

Ответом Департамента городского хозяйства и топливно-энергетического комплекса администрации муниципального образования г. Краснодар от 3 июля 2012 года № [REDACTED] Щелочковой А.Н. сообщено об отказе в предоставлении муниципальной услуги, по тем основаниям, что перепланировка и переустройство помещения возможна только с согласия всех собственников общего имущества многоквартирного дома, в связи с чем, необходимо представить соответствующие документы.

Согласно техническому заключению от 3 августа 2012 года № 1469-С исследуемые помещения, общей площадью 97,6 кв. м, расположенные на первом этаже семнадцатизэтажного жилого дома по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] соответствуют нормативным требованиям, предъявляемым к нежилым общественным помещениям (после устройства дополнительного входа) и могут быть использованы по своему функциональному назначению. Противопожарные мероприятия выполнены. Нарушений санитарно-гигиенических требований не выявлено.

Разрешая спор и удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции, пришёл к выводу о неправомерности отказа в разрешении перевода жилых помещений в квартире № [REDACTED] в нежилые помещения, указав на то, что установленный в части 2 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации перечень документов, необходимых для перевода жилого помещения в нежилое помещение является исчерпывающим, а согласно части третьей данной нормы орган осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать предоставление других документов, кроме документов, установленных частью второй указанной статьи.

При рассмотрении дела судебная коллегия установила, что суд первой инстанции не привлёк к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, администрацию муниципального образования г. Краснодар, лишив её возможности воспользоваться правами, предусмотренными статьёй 35 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в связи с чем пришла к выводу об отмене решения и рассмотрении дела по правилам производства в суде первой инстанции.

Принимая решение об удовлетворении исковых требований и признании незаконным решения администрации муниципального образования г. Краснодар в лице департамента городского хозяйства и топливно-энергетического комплекса администрации муниципального образования г. Краснодар от 3 июля 2012 года, судебная коллегия исходила из того, что спорная квартира соответствует требованиям установленным законодательством для изменения функционального назначения,

расположена на первом этаже многоквартирного дома, что подтверждается техническим паспортом, в квартире никто не проживает.

Судебной коллегией также принято во внимание, что в настоящее время в домовладении расположенном по адресу: ■■■■■■■■■■, ■■■■■■■■■■, заселено незначительное количество квартир, собственники которых согласно представленных решений согласны с переводом квартиры Щелочковой А.Н. из категории жилого в нежилое помещение. Остальных собственников жилья установить невозможно, поскольку они не проживают в доме и не проводят работ в принадлежащих им квартирах.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что принятое судебной коллегией по гражданским делам Краснодарского краевого суда апелляционное определение принято с существенным нарушением норм материального права и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 22 Жилищного кодекса Российской Федерации перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учётом соблюдения требований Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности.

В силу части 1 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления.

Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в случае несоблюдения предусмотренных статьёй 22 Жилищного кодекса Российской Федерации условий перевода помещения (пункт 3 части 1 статьи 24 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Часть 2 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливает перечень документов, необходимых при переводе жилого помещения в нежилое помещение, которые собственник соответствующего помещения должен представить в орган, осуществляющий такой перевод.

Указанный перечень является исчерпывающим, поскольку частью третьей данной нормы установлено, что орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать представление других документов, кроме документов, установленных частью второй указанной статьи.

Однако, как следует из положений Жилищного кодекса Российской Федерации, для проведения реконструкции многоквартирного дома требуется решение общего собрания собственников помещений, а в отдельных случаях и согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу пункта 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в

многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии с частью 5 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учёта 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.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (часть 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

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

Согласно 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.

Так, пунктами 1, 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что принятие решений о реконструкции многоквартирного дома, а также принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им, относятся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В случаях же, когда речь идет об уменьшении размера общего имущества в многоквартирном доме путём его реконструкции или когда реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, то для этого необходимо согласие всех собственников помещений в данном доме (часть 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Исходя из положений вышеприведенных правовых норм согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным условием для проведения реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, влекущей присоединение к реконструированному (перепланированному) помещению части общего имущества многоквартирного дома.

Таким образом, несмотря на отсутствие в части 2 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации указания о праве органа местного самоуправления потребовать от заявителя представления согласия всех собственников многоквартирного дома на стадии решения вопроса о переводе жилого помещения в нежилое, если такой перевод связан с необходимостью проведения работ по реконструкции дома либо с предоставлением заявителю в этих целях части общего земельного участка, при условии, что этот земельный участок передан в порядке, установленном статьёй 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», в общую долевую собственность собственников помещений многоквартирного дома, то в указанных случаях положения частей 2 и 3 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации необходимо применять в совокупности с нормами, которые предусматривают необходимость получения согласия всех собственников либо решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Учитывая, что истцом предполагается обустройство входной группы – крыльца с металлическими ограждениями, которое должно располагаться за пределами здания на прилегающем земельном участке, необходимо согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме, поскольку в результате проводимых работ произойдёт уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме.

Согласия всех собственников либо решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на проведение реконструкции, перепланировки и переустройства жилого помещения истцом получено не было.

Однако данное обстоятельство, имеющее существенное значение для разрешения настоящего спора, судом апелляционной инстанции во внимание не принято.

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 восстановление и защита нарушенных прав администрации муниципального образования город Краснодар, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 октября 2016 года нельзя признать законными, оно подлежит отмене, а дело -

направлению на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегию по гражданским делам Краснодарского краевого суда.

При новом апелляционном рассмотрении дела суду следует учесть изложенное, с учётом всех установленных по настоящему делу обстоятельств и с соблюдением требований материального и процессуального закона разрешить возникший спор.

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 25 октября 2016 года отменить.

Направить дело на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегию по гражданским делам Краснодарского краевого суда.

Председательствующий:

Судьи: