



**ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

№ 18-КГ22-88-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 сентября 2022 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Синявского Анатолия Григорьевича к администрации муниципального образования город Краснодар о сохранении помещений в перепланированном состоянии

по кассационной жалобе представителя администрации муниципального образования город Краснодар Пешковой Елены Александровны на решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 6 ноября 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 8 июня 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 февраля 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Синявский А.Г. обратился в суд с иском к администрации муниципального образования город Краснодар (далее – администрация МО г. Краснодар) о сохранении нежилых помещений № [REDACTED],

█ в многоквартирном жилом доме по адресу: █, а также фасадной части жилого дома в переустроенном и перепланированном состоянии. В обоснование заявленных требований истец указал, что является собственником помещений № █ и █, расположенных на первом этаже многоквартирного жилого дома по указанному адресу. Синявским А.Г. без получения соответствующего разрешения была произведена перепланировка принадлежащих ему помещений. При этом, по мнению истца, произведенные перепланировка и переустройство не повлияли на несущую способность конструкций многоквартирного жилого дома, не угрожают жизни и здоровью граждан и отвечают требованиям санитарных норм и правил, требованиям пожарной безопасности.

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 6 ноября 2019 г. исковые требования удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 8 июня 2021 г. решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 6 ноября 2019 г. оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 февраля 2022 г. решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 6 ноября 2019 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 8 июня 2021 г. оставлены без изменения.

В кассационной жалобе представитель администрации МО г. Краснодар Пешкова Е.А. ставит вопрос об отмене принятых по делу судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. от 12 августа 2022 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, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит ее подлежащей удовлетворению.

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.

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Синявский А.Г. является собственником нежилых помещений № [] и [] площадью 419,8 кв. м, находящихся на первом этаже многоквартирного дома по адресу: [].

Синявским А.Г. была произведена перепланировка указанных нежилых помещений, для изменения способа доступа в которые был подготовлен проект устройства входных групп.

В соответствии с техническим паспортом по состоянию на 4 мая 2018 г. после произведенной перепланировки образовались помещения № [], общая площадь которых составила 408,4 кв. м.

29 июня 2018 г. Синявский А.Г. обратился в администрацию МО г. Краснодар с заявлением о получении разрешения на перепланировку принадлежащих ему нежилых помещений в доме по указанному адресу.

Согласно ответу администрации МО г. Краснодар от 12 июля 2018 г. при визуальном осмотре многоквартирного дома по ул. [] установлено, что Синявским А.Г. выполнены работы по организации входных групп в нежилые помещения № [] первого этажа, а именно: возведены бетонные лестничные марши, пандусы, установлен металлический навес, в согласовании перепланировки и переустройства нежилых помещений отказано.

10 июля 2018 г. администрацией МО г. Краснодар Синявскому А.Г. было выдано предписание в срок до 1 октября 2018 г. представить документы, подтверждающие законность выполненной перепланировки и (или) переустройства, либо привести самовольно перепланированные и (или) переустроенные нежилые помещения № [], расположенные на первом этаже дома по адресу: [], в прежнее состояние.

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 6 декабря 2018 г. Синявскому А.Г. отказано в удовлетворении административного иска к администрации МО г. Краснодар о признании незаконными решения органа местного самоуправления об отказе в согласовании перепланировки и переустройства нежилых помещений, предписания об устранении нарушений жилищного законодательства.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 апреля 2019 г. отменено решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 24 сентября 2018 г. об удовлетворении иска Скоробогатой Л.А. о признании произведенных Синявским А.Г. работ по перепланированию и переустройству помещений № ■ и ■ самовольными и о возложении на Синявского А.Г. обязанности по приведению фасадной части жилого дома в первоначальное состояние, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований отказано.

Разрешая настоящий спор и принимая по делу решение об удовлетворении заявленных Синявским А.Г. требований, суд первой инстанции, учитывая заключение проведенной по делу судебной строительно-технической экспертизы, пришел к выводу о том, что выполненные истцом работы по перепланировке принадлежащих ему нежилых помещений соответствуют строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, права и законные интересы граждан не нарушают, угрозу их жизни и здоровью не создают. При этом суд первой инстанции исходил из того, что, планируя произвести перепланировку и переустройство нежилых помещений для организации магазина, а также выполнить в связи с этим демонтажные и монтажные работы, истец получил согласие собственников помещений многоквартирного дома, что подтверждается протоколами общего собрания членов ЖСК «Семейный» от 7 апреля 2018 г. и общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 10 октября 2019 г.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по делу приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 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 не несущие 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 настоящего Кодекса.

В силу 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, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (пункт 3); 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 (пункт 4).

В соответствии с частью 5 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

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

Частью 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

В соответствии с частью 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.

При этом принятие решений о реконструкции многоквартирного дома и о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, относится в силу части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, исходя из приведенных выше положений правовых норм согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным условием для проведения реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, влекущих уменьшение размера общего имущества. В его отсутствие нельзя признать такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку проведенными в соответствии с требованиями закона.

Такая же правовая позиция изложена в пункте 11 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 апреля 2017 г.

Надлежащим подтверждением наличия согласия всех собственников на реконструкцию в многоквартирном доме является соответствующее решение общего собрания собственников помещений этого дома.

Статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что решение суда должно быть законным и обоснованным.

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в пунктах 2, 3 постановления от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59–61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

В силу части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит

обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

При принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применен по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению (часть 1 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Частью 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что в мотивировочной части решения суда должны быть указаны: фактические и иные обстоятельства дела, установленные судом; выводы суда, вытекающие из установленных им обстоятельств дела, доказательства, на которых основаны выводы суда об обстоятельствах дела и доводы в пользу принятого решения, мотивы, по которым суд отверг те или иные доказательства, принял или отклонил приведенные в обоснование своих требований и возражений доводы лиц, участвующих в деле; законы и иные нормативные правовые акты, которыми руководствовался суд при принятии решения, и мотивы, по которым суд не применил законы и иные нормативные правовые акты, на которые ссылались лица, участвующие в деле.

С учетом заявленных Синявским А.Г. требований, возражений администрации МО г. Краснодар и подлежащих применению норм материального права юридически значимым и подлежащим установлению по данному делу обстоятельством являлось выявление правовой природы и последствий произведенных истцом работ (повлекли или нет данные работы уменьшение общего имущества многоквартирного дома, в том числе присоединение к реконструированному (перепланированному) помещению части общего имущества в виде земельного участка).

Принимая во внимание, что истцом были произведены работы по устройству входных групп на земельном участке, относящемся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, равно как приведшие к изменению фасада, являющегося ограждающей несущей конструкцией этого дома, суду следовало также разрешить вопрос об установлении такого юридически значимого обстоятельства, как наличие согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме на проведение спорных работ.

Однако в нарушение подлежащих применению к спорным отношениям норм материального права, требований процессуального закона, формально сославшись на наличие согласия собственников

помещений в многоквартирном доме на спорную перепланировку, подтвержденного, по мнению суда, протоколами общего собрания членов ЖСК «Семейный» от 7 апреля 2018 г. и общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 10 октября 2019 г., суд вместе с тем не дал оценки доводам ответчика о том, что указанные протоколы доказательствами получения истцом согласия всех собственников помещений многоквартирного дома на возведение им входных групп на придомовой территории с изменением фасада жилого дома не являются.

Как усматривается из материалов дела, протокол общего собрания членов ЖСК «Семейный» от 7 апреля 2018 г. решения по вопросу согласования обустройства входной группы не содержит, что также установлено решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 6 декабря 2018 г.

Кроме того, в данном собрании приняло участие семь представителей собственников помещений многоквартирного дома, избранных на общем собрании 23 декабря 2017 г. в качестве инициативной группы по вопросу достройки дома, в то время как вопросы о согласовании произведенных истцом работ, входящих в предмет настоящего спора, в силу закона относятся к компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Из содержания представленного в материалы дела протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 10 октября 2019 г. следует, что за согласование перепланировки и переустройства нежилых помещений с частичным занятием земельного участка высказались 4265,4 голосов, что соответствует 53,4 % голосов, против – 3112,3 голосов, то есть 39 %, воздержались 606,3 голосов, то есть 7,6%, что не является согласием всех собственников многоквартирного дома.

Таким образом, судом первой инстанции неправильно применены нормы материального права и были допущены существенные нарушения норм процессуального права. Указанные нарушения закона судами апелляционной и кассационной инстанций устранены не были.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами 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, в связи с чем решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 6 ноября 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 8 июня

2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 февраля 2022 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует разрешить спор в соответствии с подлежащими применению к спорным отношениям сторон нормами материального права, установленными по делу обстоятельствами и с соблюдением требований процессуального закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 6 ноября 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 8 июня 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 февраля 2022 г. отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции – Прикубанский районный суд г. Краснодара.

Председательствующий

Судьи