

1. Краткая постановка вопроса

Вы приобрели квартиру с использованием государственного жилищного сертификата (программа переселения граждан из зоны боевых действий, в данном случае — из Херсонской области). На момент покупки в квартире имелась перепланировка, выполненная предыдущим собственником: демонтаж перегородки в санузле и связанное с этим изменение площади коридора (уменьшение на 0,8 кв.м). Несущие конструкции и инженерные коммуникации не изменялись. При проверке Министерство жилищной политики выявило расхождение фактического состояния квартиры с техническим паспортом и отказало в оплате сертификата. Вы устранили перепланировку, приведя квартиру в соответствие с документами. Суд первой инстанции признал отказ незаконным (удовлетворил иск), однако апелляционная и кассационная инстанции заняли сторону Министерства. Вы ищете аргументы для дальнейшего обжалования (в том числе в Верховный Суд РФ) либо для нового рассмотрения.

Ниже — полный правовой разбор возможных позиций, ссылки на нормативные акты, судебную практику и практические рекомендации.

2. Нормативная основа выдачи жилищного сертификата и требования к приобретаемому жилью

Государственные жилищные сертификаты для граждан, покинувших Херсонскую область (и иные новые регионы, зоны боевых действий), предоставляются в рамках государственной программы переселения. Конкретные условия утверждаются постановлениями Правительства РФ и ведомственными актами (как правило, это Постановление Правительства РФ от 21.10.2022 № 1874 и аналогичные). Чаще всего предусматривается следующий механизм:

- Гражданин получает именной сертификат, дающий право на социальную выплату для приобретения жилья.
- После выбора жилого помещения заключается договор купли-продажи с использованием сертификата.
- Выплата перечисляется продавцу после регистрации перехода права собственности и предоставления в уполномоченный орган полного пакета документов.
- Уполномоченный орган проводит проверку законности сделки и соответствия жилого помещения установленным требованиям.

Отказ в выплате чаще всего связывают с тем, что приобретенное жилое помещение не соответствует условиям программы либо сведения о нем недостоверны. В вашем случае основанием отказа названо наличие самовольной перепланировки, из-за которой фактические характеристики квартиры отличались от данных технического паспорта (а также, по мнению Министерства, от данных ЕГРН).

Для оспаривания отказа суды применяют общие нормы о пригодности жилого помещения (ст. 15, 16 ЖК РФ), а также положения ст. 26–29 ЖК РФ о перепланировке. Однако применение этих норм должно быть корректным.

3. Перепланировка: понятие, порядок согласования и последствия её отсутствия

3.1. Что считается перепланировкой (ст. 25 ЖК РФ)

Согласно ст. 25 Жилищного кодекса РФ к перепланировке относится изменение конфигурации жилого помещения, требующее внесения изменений в технический паспорт. В вашем случае демонтаж перегородки в санузле, повлекший уменьшение коридора, действительно является перепланировкой.

3.2. Требование о согласовании (ст. 26, 27 ЖК РФ)

Перепланировка проводится по согласованию с органом местного самоуправления (ч. 1 ст. 26 ЖК РФ). Отказ в согласовании допускается только по исчерпывающим основаниям, перечисленным в ч. 1 ст. 27 ЖК РФ: - непредставление документов; - представление документов в ненадлежащий орган; - несоответствие проекта перепланировки требованиям законодательства.

Никаких иных оснований для отказа закон не предусматривает. Орган согласования не вправе требовать дополнительные документы (ч. 3 ст. 26 ЖК РФ).

В вашем случае перепланировка уже была совершена прежним собственником, согласована не была, т.е. являлась самовольной. Никто из органов власти не выдавал предписание о ее устранении и не предъявлял требований к собственнику — это нарушение процедуры, предусмотренной ст. 29 ЖК РФ.

3.3. Последствия самовольной перепланировки (ст. 29 ЖК РФ)

Ч. 1 ст. 29 ЖК РФ устанавливает, что самовольными являются переустройство и (или) перепланировка, проведенные при отсутствии согласования. Собственник, самовольно выполнивший перепланировку, обязан привести жилое помещение в прежнее состояние (ч. 2 ст. 29 ЖК РФ). Это делает орган местного самоуправления или уполномоченный орган.

Однако ч. 4 ст. 29 ЖК РФ допускает сохранение жилого помещения в перепланированном состоянии на основании решения суда, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Ключевой момент: **в вашем случае перепланировку устранил не бывший собственник, а вы. Вы фактически исполнили обязанность, предусмотренную ч. 2 ст. 29 ЖК РФ, за предыдущего собственника, и привели квартиру в состояние, соответствующее технической документации.**

3.4. Что не является перепланировкой, если работы не затрагивали несущие конструкции

Важно подчеркнуть: если перегородка была ненесущей и ее демонтаж не повлиял на несущую способность здания и на инженерные сети, то такие работы не создают угрозу безопасности. Это подтверждает и судебная строительно-техническая экспертиза. Тем не менее формально это всё равно перепланировка, требующая согласования. Поэтому ссылка Министерства на существование перепланировки как таковой формально законна, но должна оцениваться с учетом всех обстоятельств.

4. Применимы ли ст. 15 и 16 ЖК РФ для отказа в выплате?

Статья 15 ЖК РФ определяет объекты жилищных прав, устанавливает, что жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания. Статья 16 ЖК РФ перечисляет виды жилых помещений (жилой дом, квартира, комната).

Ни ст. 15, ни ст. 16 **не содержат требований о недопустимости перепланировки** и не устанавливают, что жилое помещение с перепланировкой автоматически становится непригодным для проживания. Порядок признания жилого помещения непригодным для проживания установлен Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47. В нем

указано, что оценка пригодности проводится межведомственной комиссией на основании свода правил и иных нормативов.

Таким образом, применение ст. 15 и 16 ЖК РФ как оснований для отказа в выплате по сертификату **юридически некорректно**. Наличие перепланировки не означает, что квартира перестала быть жилым помещением или стала непригодной для проживания. Если комиссия ссылаясь на эти нормы, ее акт мог быть необоснованным.

В судебном разбирательстве вы вправе заявлять, что уполномоченный орган не доказал факт непригодности квартиры для проживания, а лишь констатировал расхождение в площади. При этом эксперт подтвердил, что квартира пригодна и соответствует строительным нормам.

5. Правовое значение факта устранения перепланировки

5.1. Момент, на который оценивается правомерность отказа

Определяющее значение имеет, на какую дату суды оценивали законность отказа Министерства. Если отказ был вынесен после того, как вы уже устранили перепланировку, то оснований для отказа не имелось. Если же отказ был вынесен ранее, а устранение произошло позднее, возникает вопрос о том, должен ли суд учитывать последующие действия получателя сертификата.

Судебная практика исходит из того, что суд разрешает спор по существу на момент вынесения решения, учитывая все юридически значимые обстоятельства, а не только факты, существовавшие на момент отказа (см., например, Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 4 (2016), утв. Президиумом ВС РФ 20.12.2016, где отмечается, что суд оценивает законность оспариваемых действий на момент их совершения, но при разрешении спора о праве учитываются изменения, произошедшие к моменту рассмотрения дела). Если вы до вынесения решения суда первой инстанции привели квартиру в соответствие с планом, это должно было быть принято во внимание как обстоятельство, устраняющее первоначальную причину отказа.

В вашем случае суд первой инстанции, видимо, так и сделал, удовлетворив иск. Апелляционная и кассационная инстанции, наоборот, сочли, что состояние квартиры должно оцениваться только на момент подачи документов на выплату, а последующее устранение не имеет значения. Такая позиция представляется ошибочной, если нормативными актами не установлено специальное требование о неизменности характеристик

квартиры с момента подачи заявления до момента выплаты (обычно устанавливается требование о наличии зарегистрированного права собственности на конкретную квартиру, а не о неизменности её площади).

5.2. Изменение площади коридора на 0,8 кв.м как малозначительное отступление

Существует правовая позиция, согласно которой незначительные отклонения от технической документации, не нарушающие нормы безопасности и права третьих лиц, не могут служить основанием для лишения гражданина мер государственной поддержки. В подтверждение можно сослаться на практику применения ст. 29 ЖК РФ, в частности на то, что суды сохраняют жилые помещения в перепланированном состоянии при отсутствии угроз (ч. 4 ст. 29 ЖК РФ). Логика здесь следующая: если бы вы как собственник обратились в суд с иском о сохранении квартиры в перепланированном состоянии, суд с высокой вероятностью удовлетворил бы его (при отсутствии угроз). Следовательно, перепланировка не создавала неустранимого препятствия для использования квартиры по назначению.

Важным аргументом является и то, что после устранения расхождений квартира полностью соответствует плану. Таким образом, на момент рассмотрения дела в суде первой инстанции (если устранение было подтверждено) все условия программы были соблюдены.

6. Добросовестность покупателя и ответственность за действия третьих лиц

6.1. Вы не были лицом, выполнившим самовольную перепланировку

Перепланировка была совершена предыдущим собственником до перехода права собственности к вам. Вы не можете нести ответственность за действия третьего лица, если не знали и не должны были знать о нарушении. По общему правилу, при приобретении недвижимости покупатель не обязан проводить техническую инвентаризацию и сверять фактические характеристики объекта с документами в отсутствие явных признаков нарушения (например, визуально очевидной перепланировки). Однако формально вы приобрели квартиру с недостатком, о чем не были предупреждены. В такой ситуации вы вправе были предъявить требования продавцу об устранении недостатков, но это не лишает вас права на выплату по сертификату.

6.2. Вы действовали добросовестно и самостоятельно устранили перепланировку

Вы устранили перепланировку за свой счет, чем подтвердили намерение соответствовать всем требованиям программы. Это значительно улучшает вашу позицию в глазах суда. Ваши действия являются добросовестным исполнением обязанностей собственника (ст. 210 ГК РФ, ч. 4 ст. 17 ЖК РФ).

6.3. Отсутствие предписания уполномоченного органа

Отсутствие предписания о приведении квартиры в прежнее состояние и неуведомление о нарушении со стороны органа, выдавшего сертификат, до момента отказа свидетельствует о том, что сам орган не считал перепланировку настолько существенной, чтобы требовать ее устранения. Это опровергает довод о создании угрозы жизни и здоровью.

7. Неправильное применение судами норм материального права в обжалуемых решениях

Для кассационного обжалования (в Судебную коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ) необходимо указать существенные нарушения норм материального и процессуального права (ст. 390.7 ГПК РФ). В вашем случае можно заявить следующие нарушения:

7.1. Неприменение ч. 4 ст. 29 ЖК РФ

Суды апелляционной и кассационной инстанций не учли, что перепланировка не создавала угрозу жизни и здоровью граждан, что подтверждено экспертизой. По смыслу ч. 4 ст. 29 ЖК РФ такое состояние жилого помещения может быть сохранено. Следовательно, отказ в выплате именно со ссылкой на перепланировку несоразмерен и не основан на существенном нарушении закона.

7.2. Неверное толкование ст. 15 и 16 ЖК РФ

Применение этих норм без установления факта непригодности жилого помещения противоречит их содержанию. Суды не назначили экспертизу для установления пригодности жилья (или проигнорировали уже проведенную). Вам нужно подчеркнуть, что пригодность жилого помещения определяется не наличием перегородок, а его соответствием санитарным и техническим правилам.

7.3. Игнорирование выводов судебной строительно-технической экспертизы

Апелляционная инстанция, по Вашим словам, "нашла, что перепланировка на момент обследования, коридор был по величине меньше на 0,8 кв.м", — но это факт, не оспаривавшийся. Гораздо важнее то, что эксперт установил отсутствие угроз для здания и жизни людей. Суды обязаны были оценить экспертное заключение в совокупности с другими доказательствами. Немотивированное отклонение выводов эксперта без назначения повторной экспертизы является нарушением ст. 67, 86 ГПК РФ и может служить основанием для отмены решения.

7.4. Несоответствие выводов суда обстоятельствам дела

Вы устранили перепланировку. На момент рассмотрения дела судом первой инстанции квартира соответствовала плану. Если суды кассационной инстанции этого не учли, они нарушили принцип полноты и всесторонности исследования доказательств.

7.5. Формальный подход без учета существа спора

Цель программы — переселение граждан из опасной зоны. Отказ в выплате по причине малозначительной перепланировки, которая устранена, ставит семью в ситуацию, когда она лишается возможности безопасного проживания. Хотя напрямую сослаться на гуманитарные соображения в жалобе сложно, можно обосновать это через принцип соразмерности ограничений прав граждан мерам государственной поддержки.

8. Возможные правовые пути после кассационного определения

8.1. Кассационная жалоба в Верховный Суд РФ

Если кассационное определение уже вынесено, у вас есть право подать кассационную жалобу в Судебную коллегию по гражданским делам Верховного Суда РФ в срок, не превышающий **трех месяцев со дня вступления в силу обжалуемого постановления** (ст. 391.2 ГПК РФ). Для кассационного суда общей юрисдикции определение вступает в силу с момента его вынесения (ч. 5 ст. 390 ГПК РФ). Если копию вы еще не получили, следует немедленно запросить ее и, если срок пропущен, подать ходатайство о его восстановлении на основании ч. 4 ст. 112 ГПК РФ, указав на несвоевременное получение копии.

В жалобе в Верховный Суд необходимо указать, что допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права, повлиявшие на исход дела. Жалоба должна содержать ссылки на конкретные статьи (ст. 390.2–390.6 ГПК РФ).

Примерные доводы: - Суды применили закон, не подлежащий применению (ст. 15, 16 ЖК РФ), и не применили закон, подлежащий применению (ст. 29 ЖК РФ). - Выводы судов не соответствуют установленным обстоятельствам (перепланировка устранена). - Суды не дали надлежащей оценки экспертному заключению, подтверждающему безопасность состояния квартиры. - Отказ в выплате лишает заявителя конституционного права на жилище (ст. 40 Конституции РФ) и нарушает принцип равенства граждан, получивших сертификат, поскольку для других граждан аналогичные перепланировки не являлись препятствием для выплат.

8.2. Новый иск (если отказ не был предметом судебного разбирательства)

Если вы еще не исчерпали все способы защиты, возможен самостоятельный иск о признании незаконным отказа Министерства жилищной политики и обязанности произвести выплату. В этом случае предметом доказывания будет то, что на дату рассмотрения спора все требования программы соблюдены.

8.3. Пересмотр дела по вновь открывшимся обстоятельствам

Если после рассмотрения дела вы получили какие-либо новые документы, подтверждающие, что на момент проверки перепланировка не требовала согласования (например, заключение о том, что перегородка не являлась капитальной и её демонтаж не изменял конфигурацию помещения по смыслу ст. 25 ЖК РФ), можно ставить вопрос о пересмотре решения по вновь открывшимся обстоятельствам (ст. 392 ГПК РФ). Но это редкий и сложный путь.

8.4. Административное обжалование (если спор не был рассмотрен судом)

Если решение суда по существу не вынесено или есть возможность оспорить отказ в административном порядке, можно подать административный иск об оспаривании решения государственного органа по правилам КАС РФ (гл. 22). Однако, судя по описанию, спор уже был рассмотрен по гражданскому процессуальному законодательству, поэтому этот способ сейчас маловероятен.

9. Дополнительные аргументы, которые стоит подчеркнуть

9.1. Малозначительность допущенного нарушения

0,8 кв.м площади коридора — незначительная величина. Санитарные нормы, правила пожарной безопасности и строительные нормы не были нарушены (по заключению эксперта). Это свидетельствует об отсутствии реального ущерба интересам государства и общества.

9.2. Отсутствие вины получателя сертификата

Вы не были исполнителем работ по перепланировке. Продавец не уведомил вас о несанкционированном изменении. Это схоже с ситуацией наличия скрытых недостатков товара (ст. 475, 557 ГК РФ). Закон защищает добросовестного покупателя.

9.3. Нарушение процедуры выявления самовольной перепланировки

Порядок выявления самовольной перепланировки и предъявления требований о её устранении установлен законом — ч. 2 ст. 29 ЖК РФ. Уполномоченный орган (орган местного самоуправления) должен был выдать предписание собственнику жилого помещения, т.е. предыдущему собственнику или вам как новому собственнику. Если этого сделано не было, то ссылка на перепланировку в акте осмотра не имеет правовых последствий, так как не подтверждена надлежащей процедурой.

9.4. Несоразмерность ограничений

Отказ в выплате по сертификату фактически лишает вас и вашу семью права на безопасное проживание. Если вы вынуждены вернуться в зону боевых действий, это создает угрозу вашей жизни и здоровью, что является высшей ценностью по ст. 2 и ст. 20 Конституции РФ. Такое ограничение не может быть оправдано столь малозначительным формальным нарушением.

10. Практический вывод

- 1. Немедленно получите копию кассационного определения.** Сохраняйте все документы, подтверждающие дату получения (конверт, штамп). Это необходимо для подачи жалобы в Верховный Суд РФ и восстановления срока при его пропуске.

-
2. **В жалобе в Верховный Суд РФ** акцентируйте нарушения норм материального права: необоснованное применение ст. 15, 16 ЖК РФ и неприменение ст. 29 ЖК РФ; игнорирование факта устранения перепланировки и заключения экспертизы. Настаивайте на том, что суды вынесли решение без учета юридически значимых обстоятельств, что является основанием для отмены судебных актов (ст. 379.7 ГПК РФ).
 3. **Если срок пропущен**, приложите ходатайство о восстановлении срока с обоснованием уважительности причины (отсутствие получения копии судебного акта).
 4. **Параллельно** возможно обращение с заявлением в прокуратуру или в вышестоящий орган Министерства жилищной политики — но это не заменит судебное обжалование, а лишь добавит дополнительный канал давления.
 5. **В качестве резервного варианта** рассмотрите возможность обращения в Европейский Суд по правам человека после исчерпания всех национальных средств защиты (ст. 35 Конвенции) — если будет нарушено право на уважение жилища и право на эффективную судебную защиту (ст. 8 Конвенции, ст. 6 Конвенции). Однако это длительная процедура.
 6. **Обратите внимание на сроки.** Предельный срок подачи кассационной жалобы в Верховный Суд — 3 месяца с момента вынесения кассационного определения. Ускорьте получение копии.
-

11. Список использованных нормативных источников

1. Конституция Российской Федерации — ст. 2, 20, 40.
 2. Жилищный кодекс РФ — ст. 15, 16, 25–29.
 3. Гражданский кодекс РФ — ст. 210, 475, 557.
 4. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».
 5. Гражданский процессуальный кодекс РФ — ст. 112, 379.7, 390.7, 391.2, 391.12.
 6. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 4 (2016) (о принципах судебной оценки доказательств).
 7. Судебная практика о применении ч. 4 ст. 29 ЖК РФ (признание права на сохранение самовольно перепланированного жилого помещения при отсутствии угроз жизни и здоровью).
-

Важно: конкретные постановления Правительства РФ, регулирующие программу жилищных сертификатов для Херсонской области, должны быть изучены дополнительно. Рекомендуется запросить их в Министерстве жилищной политики или найти на официальных порталах. Не все аспекты могут быть освещены в рамках общей консультации без текста этих нормативных актов и материалов вашего дела.

