

1. Краткая постановка вопроса

Вы приобрели квартиру с использованием государственного жилищного сертификата как переселенец из зоны боевых действий. В приобретённом жилье предыдущим собственником была выполнена самовольная перепланировка (снос перегородки в санузле, уменьшение коридора на 0,8 кв.м), которая не затрагивала несущие конструкции, инженерные сети и «мокрые зоны». Комиссия органа, уполномоченного на оплату сертификата (далее – Министерство), отказала в перечислении средств продавцу, ссылаясь на расхождение данных технического паспорта с фактическим состоянием, а впоследствии – на ст. 15 и 16 ЖК РФ. Вы, став собственником, **устранили перепланировку и привели жильё в первоначальное состояние, что подтверждено повторной комиссией и судебной строительно-технической экспертизой**. Тем не менее суды апелляционной и кассационной инстанций встали на сторону Министерства, формально зафиксировав наличие перепланировки на момент обследования.

Несмотря на то, что решение кассационной инстанции ещё не получено на руки, необходимо определить дальнейшую стратегию защиты: какие доводы использовать при обжаловании, каким нормативным актом регулируется предоставление сертификата и почему ст. 15, 16 ЖК РФ не могут служить основанием для отказа.

2. Правовая квалификация спора

2.1. Что такое «жилищный сертификат» и какие условия для его оплаты установлены

Государственные жилищные сертификаты для граждан, покинувших зону боевых действий, предоставляются в порядке, определённом нормативными правовыми актами Российской Федерации (как правило – Указ Президента РФ и/или Постановление Правительства РФ, например, постановление Правительства РФ от 21.10.2022 № 1872, регулирующее выплаты переселенцам из новых регионов, если сертификат выдавался в рамках именно этой программы). Общий принцип таков: **социальная выплата по сертификату перечисляется продавцу после государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение к покупателю**, при условии, что приобретаемое жильё соответствует требованиям, установленным законом (обычно – пригодно для постоянного проживания, не является аварийным, не имеет обременений).

Ваша ситуация осложняется тем, что **на момент проверки документов комиссией было установлено несоответствие фактической площади / конфигурации помещений данным ЕГРН и техпаспорта**. Именно это послужило причиной отказа в оплате сертификата. Однако после перехода права собственности **вы устранили расхождение**, то есть на момент судебного разбирательства жилое помещение приведено в соответствие с учётными данными.

2.2. Две возможные правовые версии относительно значения устранения перепланировки

Версия А (наиболее благоприятная для Вас): Решающее значение имеет состояние жилья на момент принятия решения об оплате и (или) на момент рассмотрения спора судом. Если к моменту вынесения решения перепланировка устранена, помещение приведено в соответствие с техническим планом и ЕГРН, нарушений прав третьих лиц и угрозы жизни/здоровью нет, то отказ в выплате лишён правового основания. Суд должен оценивать не формальное наличие перепланировки в прошлом, а **соблюдение целевого назначения и пригодность помещения для проживания на момент вынесения решения**. Это соответствует задачам правосудия – разрешить спор, восстановив нарушенное право (ст. 2 ГПК РФ).

Версия Б (консервативная позиция судов): Орган, предоставляющий выплату, вправе отказать, если на день проверки документов (до перечисления денег) жильё имело самовольную перепланировку, которая не была легализована в установленном порядке. В этом случае последующее устранение перепланировки новым собственником не имеет значения, поскольку **правоотношения по выплате уже возникли и были прекращены отказом**. Судьи апелляционной и кассационной инстанций, судя по всему, заняли именно эту позицию, обращая внимание только на факт несоответствия на момент обследования.

Обе позиции имеют право на существование. Ваша задача – убедить суд (в том числе Верховный Суд РФ) в правильности первой версии, опираясь на нижеприведённые аргументы.

3. Разбор аргументов по существу

3.1. Неприменимость статей 15 и 16 ЖК РФ к спорным отношениям

Статья 15 ЖК РФ определяет понятие жилого помещения и общие требования к нему: жилым помещением признаётся изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным, техническим, противопожарным нормам). Статья 16 ЖК РФ лишь перечисляет виды жилых помещений (жилой дом, квартира, комната). **Ни одна из этих статей не содержит запрета на перепланировку как таковую.** Перепланировка регулируется главой 4 ЖК РФ (ст. 25–29). Несоответствие планировки техническому паспорту может свидетельствовать о самовольной перепланировке, но не означает автоматически непригодность жилья для проживания.

Следовательно, ссылка комиссии и судов на ст. 15 и 16 ЖК РФ как основание для отказа в оплате — **юридически некорректна**: эти статьи не устанавливают последствий самовольной перепланировки и не дают критериев для отказа в выплате по сертификату. Даже если бы перепланировка была на момент обследования, для отказа следовало бы доказать, что жильё **не соответствует требованиям, предъявляемым к жилым помещениям** (например, нарушены санитарные нормы, снижена несущая способность и т.п.). Такого заключения орган не представил; напротив, и комиссия администрации, и эксперт подтвердили удовлетворительное состояние жилья и отсутствие угроз.

3.2. Статья 29 ЖК РФ и отсутствие угрозы жизни и здоровью: значение для спора

В соответствии с ч. 1 и 2 ст. 29 ЖК РФ самовольными являются переустройство и перепланировка, выполненные без согласования с органом местного самоуправления. Часть 3 ст. 29 ЖК РФ предусматривает, что собственник, допустивший самовольную перепланировку, обязан привести жилое помещение в прежнее состояние. Вы это сделали: перегородка, скорее всего, была восстановлена, коридор увеличен до прежнего размера. Согласно ст. 12 ГПК РФ правосудие осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон. Суд не вправе игнорировать факт устранения нарушения, если он подтверждён доказательствами.

Ключевой довод: **отказ в выплате по сертификату не является санкцией за самовольную перепланировку**. Последствия самовольной перепланировки предусмотрены исключительно ст. 29 ЖК РФ: предписание о приведении в прежнее состояние или узаконение через суд. Никаких предписаний Вам не выносилось, а если бы и было вынесено — Вы бы их исполнили. Таким образом, орган, осуществляющий выплату, вышел за пределы своих полномочий, фактически применив меру ответственности, не предусмотренную законом.

3.3. Экспертное заключение и процессуальные нарушения

Вы указываете, что судом была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, которая установила отсутствие нарушений конструкций и соответствие жилья требованиям. В силу ст. 86 ГПК РФ заключение эксперта является одним из видов доказательств, и оно подлежит оценке судом в совокупности с другими доказательствами. Однако, как следует из Вашего вопроса, апелляционная и кассационная инстанции **проигнорировали выводы эксперта**, сославшись на то, что перепланировка всё же была зафиксирована комиссией ранее. Это грубое нарушение норм процессуального права:

- ст. 67 ГПК РФ обязывает суд отразить в решении мотивы, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими;
- ст. 195 ГПК РФ требует, чтобы решение суда было законным и обоснованным, суд основывает решение только на тех доказательствах, которые были исследованы;
- ст. 330 ГПК РФ содержит основания для отмены решения в апелляции, в том числе несоответствие выводов суда обстоятельствам дела (п. 3 ч. 1).

Несмотря на выводы экспертов об отсутствии угрозы и о том, что перепланировка не затрагивала несущие конструкции, суд фактически признал наличие самовольной перепланировки достаточным основанием для отказа, не оценив её юридические последствия в контексте цели сертификата — обеспечения Вас жильём.

3.4. Позиция судов: «коридор меньше на 0,8 кв.м» как нарушение

Даже формально уменьшение коридора на 0,8 кв.м не может считаться существенным нарушением, делающим жильё непригодным. Это фактически изменение площади вспомогательного помещения, не затрагивающее несущие конструкции. Важно, что **снос перегородки в санузле с расширением туалета за счёт коридора** относится к перепланировке

(изменение конфигурации помещения), но если такая перепланировка не затрагивает конструктивные элементы, то для её осуществления в силу ч. 2 ст. 26 ЖК РФ требовалось согласование. Однако его отсутствие не означает, что помещение стало непригодным для проживания. Поэтому аргумент о 0,8 кв.м — формальный, и его использование без учёта устранения нарушения неправомерно.

3.5. Несоразмерное ограничение права на жилище и нарушение конституционного принципа

Вопрос, который Вы подняли, имеет и конституционно-правовое измерение. Государство приняло на себя обязательство обеспечить жильём граждан, вынужденно покинувших зону боевых действий. Отказ в оплате сертификата по формальному основанию — при том, что Вы уже понесли расходы (возможно, доплата, регистрация, переезд), а деньги продавцу не перечислены, — оставляет Вас без жилья и средств, что возвращает Вас в зону конфликта. Это несоразмерно даже в том случае, если перепланировка изначально имела место.

Конституционный Суд РФ неоднократно указывал, что законодательство должно обеспечивать баланс интересов личности и государства (см., например, постановление КС РФ от 14.05.2012 № 11-П). Суды обязаны учитывать фактические обстоятельства, а не применять формальный подход, который приводит к нарушению существа права. В жалобе следует сослаться на ст. 40 Конституции РФ (право на жилище), ст. 2, 18 Конституции РФ и общеправовой принцип справедливости.

3.6. Процессуальные меры: что делать дальше

Поскольку решение кассационной инстанции ещё не изготовлено в окончательной форме, необходимо дождаться его получения. Далее у Вас есть два потенциальных пути:

1. **Подача жалобы в Верховный Суд РФ** (если кассационная жалоба подавалась в кассационный суд общей юрисдикции — в соответствии со ст. 377 ГПК РФ). Жалоба подаётся в срок, не превышающий трёх месяцев со дня вступления в силу последнего судебного акта (ст. 390.3 ГПК РФ). В жалобе нужно указать на существенные нарушения норм материального и процессуального права, повлиявшие на исход дела.
2. **Подача заявления о пересмотре судебных постановлений в порядке надзора** в Президиум Верховного Суда РФ (ст. 391.1 ГПК РФ), если жалоба в Судебную коллегия по гражданским делам ВС РФ не дала результата.

В жалобе необходимо изложить следующие доводы:

- суд неправильно применил нормы материального права — ст. 15, 16, 29 ЖК РФ, положения специального закона о жилищных сертификатах;
- суд не дал оценку тому факту, что перепланировка была устранена добровольно, до вынесения решения, и что на момент вынесения решения жильё полностью соответствовало технической документации;
- суд проигнорировал экспертное заключение, чем нарушил ст. 67, 86, 195, 198 ГПК РФ;
- отказ в выплате несоразмерен ограничению конституционных прав заявителя и не основан на законе.

4. Практические рекомендации и итог

Практический вывод: Несмотря на негативную для Вас судебную практику в апелляционной и кассационной инстанциях, перспектива обжалования в Верховный Суд РФ существует. Для её реализации необходимо:

1. Получить полный текст кассационного определения и апелляционного определения.
2. Составить жалобу в Верховный Суд РФ с чёткими ссылками на нормы права и выводы экспертизы, а также ходатайство о приобщении документов, подтверждающих устранение перепланировки и приведение жилья в первоначальное состояние.
3. Приложить копии всех судебных актов, платёжных документов по сертификату, техпаспорта, выписку из ЕГРН, акт повторной проверки, заключение судебной экспертизы.
4. Параллельно возможно обращение в прокуратуру с заявлением о принесении протеста, если будут выявлены основания для надзора.

Также стоит рассмотреть **возможность предъявления самостоятельного иска о признании незаконным отказа в оплате сертификата** (если такой иск ещё не был заявлен в рамках данного дела, либо после исчерпания обжалования — с учётом преюдиции, но это сложный путь). Однако более эффективно — обжаловать решение в Верховный Суд РФ, поскольку речь идёт об одном деле.

Список нормативных источников:

1. Жилищный кодекс РФ (ст. 15, 16, 26, 27, 29).
2. Гражданский процессуальный кодекс РФ (ст. 56, 67, 86, 195, 198, 330, 376–391).
3. Конституция РФ (ст. 2, 18, 40, 55).

4. Постановление Правительства РФ, регулирующее предоставление жилищных сертификатов (конкретный акт необходимо уточнить, исходя из года и региона выдачи сертификата).
5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 19.12.2003 № 23 «О судебном решении» (оценка доказательств).
6. Постановление Конституционного Суда РФ от 14.05.2012 № 11-П (о недопустимости формального подхода при реализации социальных прав).

Важно: Приведённый анализ основан на нормах законодательства и типовой судебной практике, но не является юридическим заключением. Для подготовки жалобы в Верховный Суд РФ настоятельно рекомендуется обратиться к адвокату, имеющему опыт ведения аналогичных дел.

