



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 6-КГ17-8

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26 декабря 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Юрьева И.М.

судей Назаренко Т.Н. и Рыженкова А.М.

с участием прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования – городской округ город Касимов Рязанской области к Федякиной Людмиле Александровне об изъятии жилого помещения с выплатой возмещения, о прекращении права собственности и признании права собственности

по кассационной жалобе Федякиной Людмилы Александровны на решение Касимовского районного суда Рязанской области от 1 декабря 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда от 15 февраля 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., объяснения Федякиной Л.А., поддержавшей доводы кассационной жалобы, возражения относительно доводов кассационной жалобы представителей администрации муниципального образования – городской округ город Касимов Рязанской области – Ткаченко Е.С. и Капитоновой И.А., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., полагавшей кассационную жалобу подлежащей удовлетворению,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования – городской округ город Касимов Рязанской области (далее – администрация) с учётом уточнённых требований обратилась в суд с иском к Федякиной Л.А. об изъятии однокомнатной квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], с выплатой возмещения в размере 214 810 руб., о прекращении права собственности ответчика на указанное жилое помещение и признании права собственности на жилое помещение за истцом, ссылаясь на то, что Федякина Л.А. является собственником спорной квартиры, расположенной в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу; от получения жилого помещения, предложенного взамен спорной квартиры, ответчик отказалась; согласие по вопросу предоставления другого жилого помещения стороны не достигли. При таких обстоятельствах истец полагает, что жилищные права Федякиной Л.А. могут быть реализованы в порядке, установленном статьёй 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, – путём выкупа жилого помещения, подлежащего изъятию.

Решением Касимовского районного суда Рязанской области от 1 декабря 2016 г. иск администрации удовлетворён. Спорная квартира изъята у Федякиной Л.А. с выплатой ей выкупной стоимости в размере 214 810 руб. Постановлено с момента выплаты Федякиной Л.А. выкупной стоимости прекратить её право собственности на данную квартиру и признать право собственности на указанное жилое помещение за администрацией.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Рязанской области от 15 февраля 2017 г. решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Федякина Л.А. ставит вопрос об отмене решения Касимовского районного суда Рязанской области от 1 декабря 2016 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда от 15 февраля 2017 г., как вынесенных с нарушением требований закона.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. 6 сентября 2017 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке, и определением от 16 ноября 2017 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 кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

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 вынесении оспариваемых судебных постановлений такие нарушения норм материального права были допущены судами нижестоящих инстанций.

Судом установлено, что Федякина Л.А. является собственником квартиры в доме на области общей площадью 25,2 кв.м (т. 1, л.д. 93).

3 ноября 2003 г. межведомственная комиссия муниципального образования город на области признала, что дом на находится в аварийном состоянии и подлежит сносу (т. 1, л.д. 118).

Постановлением администрации от 3 апреля 2013 г. № 583 во исполнение Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» утверждена адресная целевая программа муниципального образования по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013–2015 годы с учётом необходимости развития малоэтажного строительства. Дом на в городе включён в перечень аварийных многоквартирных домов, предлагаемых к расселению в рамках данной программы (т. 1, л.д. 86–87).

Также указанный выше дом включён в адресную программу Рязанской области по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013–2017 годы, утверждённую постановлением Правительства Рязанской области от 6 мая 2013 г. № 115.

Решением Касимовского районного суда Рязанской области от 29 января 2016 г., которым администрации было отказано в удовлетворении исковых требований к Федякиной Л.А. о понуждении к заключению договора мены

жилого помещения, установлено, что Федякина Л.А. от жилого помещения, предложенного ей взамен спорной квартиры, отказалась (т. 1, л.д. 9–10).

Удовлетворяя иски требования администрации, суд первой инстанции (с чем согласился суд апелляционной инстанции) исходил из того, что жилищные права Федякиной Л.А. подлежат реализации в порядке, установленном статьёй 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, поскольку она отказалась от жилого помещения, предоставленного взамен аварийного, при реализации региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. Учитывая, что решение об изъятии земельного участка, на котором расположен дом [REDACTED] на [REDACTED], принято администрацией в установленном законом порядке и от заключения соглашения об изъятии спорной квартиры путём выкупа ответчик отказалась, суд пришёл к выводу об обоснованности требований об изъятии жилого помещения с выплатой выкупной стоимости. При этом суд отклонил доводы Федякиной Л.А. о том, что отказ от предложенного жилого помещения вызван неравнозначностью предоставляемого жилого помещения ранее занимаемому; от получения взамен аварийного другого жилого помещения последняя не отказывалась.

По мнению Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, обжалуемые судебные постановления приняты с нарушениями норм материального права, выразившимися в следующем.

Согласно части 4 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Порядок признания жилых помещений непригодными для проживания установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», действие которого распространяется на находящиеся в эксплуатации жилые помещения независимо от формы собственности, расположенные на территории Российской Федерации (п. 2 Положения).

По общему правилу жилищные права собственника жилого помещения в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, обеспечиваются в порядке, предусмотренном статьёй 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации жилое помещение может быть изъято у собственника в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд. Предоставление возмещения за часть жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

Частью 8 данной статьи предусмотрено, что по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачётом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

В силу пункта 3 статьи 2, статьи 16 Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», если жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, включён в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то собственник жилого помещения в таком доме имеет право на предоставление другого жилого помещения либо его выкуп.

Согласно правовой позиции, изложенной в разделе втором Обзора судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 29 апреля 2014 г., собственник жилого помещения в признанном аварийным и подлежащим сносу многоквартирном доме, если такой дом включён в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, вправе требовать либо выплаты выкупной цены за изымаемое жилое помещение, либо предоставления другого благоустроенного жилого помещения на праве собственности.

Таким образом, в силу приведённых выше положений действующего законодательства собственники жилых помещений имеют право выбора способа реализации жилищных прав в случае включения дома в региональную адресную программу.

Между тем при принятии решения об изъятии у Федякиной Л.А.

принадлежащего ей жилого помещения путём выкупа нормы статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, регулирующие правоотношения по изъятию у собственников принадлежащих им жилых помещений и по предоставлению им взамен изымаемого другого жилого помещения, судами первой и апелляционной инстанций не учитывались и не применялись.

Как установлено судом и видно из материалов дела, постановлением администрации муниципального образования – городской округ г. Касимов от 3 апреля 2013 г. № 583 утверждена адресная программа муниципального образования по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013-2015 годы с учётом необходимости развития малоэтажного строительства.

Согласно приложению к данному постановлению дом № [REDACTED] по [REDACTED] [REDACTED] включён в перечень аварийных многоквартирных домов, предлагаемых к расселению в рамках данной программы.

Также указанный выше дом включён в адресную программу Рязанской области по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013–2017 годы, утверждённую постановлением Правительства Рязанской области от 6 мая 2013 г. № 115.

Собственники жилых помещений дома [REDACTED] на [REDACTED] в городе [REDACTED], в том числе и Федякина Л.А., выбрали способ реализации жилищных прав в связи с признанием дома аварийным и подлежащим сносу путём предоставления других жилых помещений.

Отклоняя доводы заявителя о нарушении её прав истцом в связи с отказом предоставить ей благоустроенное жилое помещение взамен выплаты рыночной стоимости находящейся в собственности аварийного помещения в размере 214 810 руб., суд также сослался на то, что Федякина Л.А. отказалась от ранее предложенной администрацией квартиры.

Между тем, из вступившего в законную силу решения Касимовского районного суда Рязанской области от 29 января 2016 г. видно, что истцом предлагалось заключить с Федякиной Л.А. договор мены принадлежащей ей на праве собственности квартиры на другое жилое помещение, однако ответчик отказалась в связи с несоответствием этого помещения критерию равнозначности. Вместе с тем данные доводы судом при вынесении решения от 29 января 2016 г. не проверялись.

Таким образом, вывод суда первой инстанции о том, что в настоящее время заявитель правом на предоставление жилого помещения взамен непригодного не обладает, в связи с чем её жилищные права как собственника жилого помещения могут быть реализованы исключительно в порядке,

установленном статьёй 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, основаны на ошибочном толковании действующего законодательства.

С учётом изложенного, у суда первой и апелляционной инстанций отсутствовали достаточные правовые основания для вывода об отсутствии у ответчика права на предоставление Федякиной Л.А. благоустроенного жилого помещения взамен непригодного для проживания.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что поскольку решение Касимовского районного суда Рязанской области от 1 декабря 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда от 15 февраля 2017 г. приняты с существенными нарушениями норм материального права, то данные судебные постановления подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует разрешить спор в соответствии с требованиями норм материального и процессуального права и установленными обстоятельствами.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Касимовского районного суда Рязанской области от 1 декабря 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда от 15 февраля 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи