



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 32-КГ18-6

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 мая 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,

судей Рыженкова А.М., Юрьева И.М.,

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

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Курушиной Надежды Борисовны к администрации муниципального образования «Город Саратов» о возложении обязанности по выкупу жилого помещения

по кассационной жалобе Курушиной Надежды Борисовны на решение Волжского районного суда г. Саратова от 20 февраля 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 7 июня 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения представителя Курушиной Н.Б. – Шмарион О.В., поддержавшей доводы кассационной жалобы, объяснения представителя администрации муниципального образования «Город Саратов» и комитета по управлению имуществом города Саратова – Алакина С.О., представителя комитета по финансам администрации муниципального образования «Город Саратов» – Кузнецовой Ю.В., возражавших против доводов кассационной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., полагавшей кассационную жалобу подлежащей удовлетворению, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Курушина Н.Б. обратилась в суд с иском к администрации муниципального образования «Город Саратов» (далее – Администрация) об обязанности Администрации произвести выкуп жилого помещения по адресу:

В обоснование иска указала, что является собственником этого жилого помещения. Поскольку постановлением органа местного самоуправления многоквартирный жилой дом, в котором расположена квартира, признан аварийным и подлежащим сносу, истец полагает, что на Администрации лежит обязанность выкупить у собственника аварийную квартиру.

Решением Волжского районного суда г. Саратова от 20 февраля 2017 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 7 июня 2017 г. решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене обжалуемых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 6 апреля 2018 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 обжалуемых 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.

Такие нарушения норм материального и процессуального права были допущены при рассмотрении настоящего дела судами первой и апелляционной инстанций.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Курушина Н.Б. является собственником четырёхкомнатной квартиры общей площадью 58,6 кв. м, расположенной по адресу: г. Саратов, ул. Южно-Зеленая, д. 3, кв. 87, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 25 июня 2014 г. (л.д. 9).

Право собственности на указанную квартиру возникло у Курушиной Н.Б. вследствие заключённого с ОАО «Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» договора купли-продажи от 9 июня 2014 г., в пункте 8 которого содержатся сведения о нахождении квартиры в жилом доме, признанном аварийным и подлежащим сносу согласно постановлению администрации Заводского района г. Саратова от 20 мая 1998 г. № 350 (л.д. 8).

Судом установлено, что спорное жилое помещение ранее принадлежало Курмангалиевой А.Н. на праве собственности, было приобретено с использованием кредитных денежных средств, предоставленных АКБ «Банк Москвы» по кредитному договору от 23 ноября 2007 г., в силу чего обременено залогом. Поскольку Курмангалиева А.Н. и Кальбиров Е.А. перестали выплачивать задолженность по кредитному договору, банк обратился в суд с требованиями о взыскании с них задолженности по кредиту и обращении взыскания на квартиру, которые решением Заводского районного суда г. Саратова от 28 марта 2012 г. были удовлетворены.

В результате реализации заложенного имущества на основании протокола открытого аукциона по реализации арестованного имущества по лоту № 14 от 19 апреля 2013 г. право собственности на квартиру перешло к ОАО «Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы», а затем к Курушиной Н.Б., приобретшей квартиру у банка по договору купли-продажи от 9 июня 2014 г.

Решением Волжского районного суда г. Саратова от 20 декабря 2011 г. на Администрацию была возложена обязанность предоставить Курмангалиевой А.Н. на состав семьи из 2-х человек в пользование по договору социального найма благоустроенное отдельное жилое помещение, отвечающее санитарно-техническим требованиям, равнозначное ранее занимаемому спорному помещению, состоящее из 4-х комнат общей площадью не менее 58,6 кв. м в пределах города Саратова в порядке статей 87–89 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Во исполнение решения Волжского районного суда г. Саратова от 20 декабря 2011 г. постановлением Администрации от 7 апреля 2014 г. № 949 указанной семье по договору социального найма предоставлена квартира общей площадью 72 кв. м по адресу: [REDACTED] (л.д. 117).

В связи с исполнением Администрацией решения суда о предоставлении Курмангалиевой А.Н., Кальбирову Е.А. жилого помещения по договору социального найма спорная квартира была исключена из ведомственной целевой программы «Переселение граждан города Саратова из аварийного жилищного фонда в 2013–2017 годах», утверждённой постановлением Администрации от 8 июля 2013 г. № 1347, и жилое помещение в рамках данной программы для нового собственника – Курушиной Н.Б. Администрацией не приобреталось.

Курушина Н.Б. обратилась с настоящими требованиями в суд, ссылаясь на то, что до настоящего времени истцу как собственнику не предоставлено возмещение за аварийную квартиру, проживание в которой не возможно по причине отключения жилого дома от систем энергоснабжения, отопления и водоснабжения.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что, поскольку предыдущий собственник аварийной квартиры ранее уже был обеспечен органом местного самоуправления другим жилым помещением взамен изымаемого, у Администрации не может возникнуть повторной обязанности по возмещению новому собственнику аварийной квартиры её выкупной стоимости.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы судов первой и апелляционной инстанций сделаны с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Конституция Российской Федерации гарантирует каждому свободу экономической деятельности, включая свободу договоров, право иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, признание и защиту, включая судебную, указанных прав и свобод, реализуемую на основе равенства всех перед законом и судом (статья 8, части 1 и 2 статьи 19, части 1 и 2 статьи 35, часть 1 статьи 45, часть 1 статьи 46).

Из названных положений Конституции Российской Федерации, предопределяющих правовое положение участников гражданского оборота, в том числе при осуществлении сделок с недвижимым имуществом, во взаимосвязи с её статьями 15 (часть 2) и 17 (часть 3) вытекает требование о необходимости соотносения принадлежащего лицу права собственности с правами и свободами других лиц, которое означает, что собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, если они не противоречат закону и иным правовым актам и не нарушают права и законные интересы других лиц (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 31 мая 2005 г. № 6-П и от 22 апреля 2011 г. № 5-П).

В силу частей 1 и 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом, никто не может быть лишён своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

В развитие приведённых конституционных положений Жилищный кодекс Российской Федерации в статье 32 предусматривает обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, как путём заключения соглашения о выплате возмещения за изымаемое жилое помещение, так и путём заключения соглашения с ним о предоставлении взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения с зачётом его стоимости при определении размера возмещения за жилое помещение.

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 в силу пункта 3 статьи 2, статьи 16 Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» имеет право на предоставление другого жилого помещения в собственность либо его выкуп.

При этом собственник жилого помещения имеет право выбора любого из

названных способов обеспечения его жилищных прав.

Дом, в котором расположено спорное жилое помещение, включён в региональную целевую программу «Переселение граждан города Саратова из аварийного жилищного фонда в 2013–2017 годах», утверждённую постановлением Администрации от 8 июля 2013 г. № 1347.

Как было установлено судом первой инстанции, Курушина Н.Б. в качестве способа обеспечения её жилищных прав выбрала предоставление ей возмещения стоимости жилого помещения.

В силу части 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации признание в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок. В случае, если данные собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и, соответственно, подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию, в порядке, предусмотренном частями 1 – 3, 5 – 9 данной статьи.

В связи с этим по настоящему делу одним из юридически значимых и подлежащих доказыванию обстоятельств с учётом подлежащих применению норм материального права являлось выяснение вопроса о соблюдении установленной частью 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации процедуры изъятия жилого помещения для выплаты истцу возмещения за жилое помещение.

Между тем суды первой и апелляционной инстанций в нарушение части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не определили указанное обстоятельство в качестве юридически значимого для правильного разрешения спора, оно не вошло в предмет доказывания по делу и, соответственно, не получило правовой оценки суда.

В силу части 6 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения. Принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения. При этом по заявлению прежнего собственника жилого помещения за ним сохраняется право пользования жилым помещением, если у прежнего собственника не имеется в собственности иных жилых помещений, не более чем на шесть месяцев после предоставления возмещения прежнему собственнику жилого помещения, если соглашением с прежним собственником жилого помещения не установлено иное.

Таким образом, право собственности на жилое помещение не может быть прекращено у собственника этого помещения без предварительного и равноценного возмещения.

Следовательно, принадлежащее истцу на праве собственности жилое помещение, расположенное в признанном аварийным и подлежащим сносу многоквартирном доме, может быть изъято у истца в порядке, установленном частью 6 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, только при условии предварительного и равноценного возмещения изымаемого жилого помещения.

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 (часть 8 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Из материалов дела не усматривается, что с прежним собственником спорного жилого помещения Курмангалиевой А.Н. Администрацией было заключено соглашение об изъятии жилого помещения с выплатой возмещения или соглашение о предоставлении другого жилого помещения. Другое жилое помещение Курмангалиевой А.Н. предоставлено в порядке статей 87–89 Жилищного кодекса Российской Федерации, право муниципальной собственности на спорное жилое помещение зарегистрировано при этом не было.

Судами первой и апелляционной инстанций не было учтено, что несоблюдение Администрацией процедуры изъятия жилого помещения, установленной статьёй 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, при предоставлении прежнему собственнику спорного жилого помещения Курмангалиевой А.Н. другого жилого помещения не должно умалять права истца на предоставление равноценного возмещения за изымаемое жилое помещение.

При этом при соблюдении Администрацией процедуры изъятия жилого помещения, установленной статьёй 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, оснований для отказа истцу как собственнику в выкупе изымаемой квартиры законом не предусмотрено.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой и апелляционной инстанций 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 заявителя, в связи с чем решение Волжского районного суда г. Саратова от 20 февраля 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 7 июня 2017 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

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

определила:

решение Волжского районного суда г. Саратова от 20 февраля 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 7 июня 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи