



55RS0007-01-2020-001749-57

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 50-КГ21-5-К8

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

09 ноября 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Рыженкова А.М. и Юрьева И.М.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ченцова Сергея Ивановича к департаменту жилищной политики администрации г. Омска, департаменту имущественных отношений администрации г. Омска, администрации г. Омска о взыскании выкупной стоимости жилого помещения, судебных расходов,

по кассационной жалобе Ченцова С.И. на решение Центрального районного суда г. Омска от 08 сентября 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 18 декабря 2020 г., определение судебной коллегия по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 20 мая 2021 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Ченцов С.И. обратился в суд с иском к департаменту имущественных отношений администрации г. Омска о взыскании выкупной стоимости жилого помещения, судебных расходов, ссылаясь на то, что является собственником комнаты 2 в секции 1 общей площадью 17,3 кв.м, расположенной в многоквартирном жилом доме [REDACTED] по ул. [REDACTED]. На основании заключения Межведомственной комиссии г. Омска от 24 августа 2016 г. № 703 постановлением администрации г. Омска от 23 сентября 2016 г. №1176-п «О признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» многоквартирный дом по адресу: [REDACTED], признан аварийным и подлежащим сносу.

25 марта 2017 г. собственниками помещений многоквартирного дома большинством голосов принято решение, оформленное протоколом № 3, отказаться от самостоятельного сноса многоквартирного дома по адресу: [REDACTED], письменно уведомить администрацию о принятом решении. Уведомление о принятом решении собственников направлено в департамент имущественных отношений администрации г. Омска 12 апреля 2017 г. Кроме того, 18 августа 2017 г. собственники помещений в указанном многоквартирном доме обратились к ответчику с просьбой о принятии решения об изъятии земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, однако соответствующее решение до сих пор не принято.

С учетом уточнения исковых требований истец просил суд определить размер возмещения в сумме 872 959 руб. за изымаемое для муниципальных нужд спорное жилое помещение с учетом рыночной стоимости доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме, доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, расположенный под многоквартирным жилым домом, убытков, связанных с изъятием жилого помещения и земельного участка; взыскать выкупную стоимость жилого помещения в размере 872 959 руб., расходы на оплату проведения оценки в размере 12 000 руб., расходы на оплату государственной пошлины в размере 300 руб., расходы на оплату услуг представителя в размере 25 000 руб.

Определением Центрального районного суда г. Омска от 02 июля 2020 г. к участию в деле в качестве соответчиков судом привлечены администрация г. Омска и департамент жилищной политики администрации г. Омска.

Решением Центрального районного суда г. Омска от 08 сентября 2020 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 18 декабря 2020 г., иск удовлетворен частично. Определена выкупная стоимость спорного жилого помещения в связи с изъятием для муниципальных нужд жилого помещения, признанного аварийным и подлежащим сносу, в размере 330 000 руб.; с департамента жилищной политики администрации г. Омска в пользу Ченцова С.И. взыскана выкупная стоимость жилого помещения в размере 330 000 руб., судебные расходы; прекращено право собственности Ченцова С.И. на спорное жилое помещение после выплаты в его пользу выкупной стоимости указанного жилого помещения. В удовлетворении остальной части требований, а также требований к департаменту имущественных отношений администрации г. Омска, администрации г. Омска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 20 мая 2021 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене оспариваемых судебных постановлений ввиду существенных нарушений норм материального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М. от 19 октября 2021 г. кассационная жалоба 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 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.

Такие нарушения норм материального права были допущены судами.

Как усматривается из материалов дела, Ченцов С.И. на основании договора купли-продажи от 04 сентября 2018 г. имеет в собственности жилое помещение по адресу: [REDACTED], секция 1, комната 2, общей площадью 17,3 кв.м. В соответствии с пунктом 3

указанного договора цена приобретенного истцом жилого помещения составила 330 000 руб. Право собственности на данное жилое помещение возникло у него 15 ноября 2018 г.

Согласно заключению Межведомственной комиссии г. Омска от 24 августа 2016 г. № 703 многоквартирный дом по адресу: [REDACTED], признан аварийным и подлежащим сносу.

Постановлением администрации г. Омска от 23 сентября 2016 г. № 176-п «О признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» многоквартирный жилой дом по адресу: [REDACTED], признан аварийным и подлежащим сносу.

Из протокола от 25 марта 2017 г. № 3 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: [REDACTED], проведенного в форме заочного голосования, усматривается, что собственниками помещений принято решение отказаться от самостоятельного сноса многоквартирного дома по адресу: [REDACTED], и письменно уведомить администрацию г. Омска о принятом решении.

Письменные уведомления о принятии решения собственниками помещений указанного выше дома об отказе от его сноса самостоятельно и с просьбой о принятии решения об изъятии земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, направлены 12 апреля 2017 г. в департамент имущественных отношений администрации г. Омска, а также 18 августа 2017 г. в администрацию г. Омска.

Из технического отчета № 05-О-25.01.2019-0, выполненного обществом с ограниченной ответственностью «Концепт ПРОЕКТ» по результатам инструментального обследования в 2019 году технического состояния жилого дома, расположенного по адресу: [REDACTED], видно, что несущие конструкции имеют разрушения и повреждения, снижающие их несущую способность, приводящие к их прогрессирующей деформации. Нахождение людей внутри помещений здания опасно и представляет угрозу жизни. Требуется незамедлительное расселение жильцов.

Мероприятия по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории Омской области регламентированы Региональной адресной программой Омской области по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в 2019-2025 годах, утвержденной постановлением Правительства Омской области от 10 апреля 2019 г. № 117-п. Программой предусматривается переселение граждан из жилых помещений в многоквартирных домах, которые признаны в установленном порядке в период с 01 января 2012 г. по 01 января 2017 г. аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. Многоквартирный жилой дом по

адресу: [REDACTED], включен в указанную выше региональную программу; срок отселения - 31 декабря 2024 г.

На обращение истца от 16 июля 2019 г. департаментом имущественных отношений администрации г. Омска дан ответ, что мероприятия по изъятию объектов недвижимости, расположенных по адресу: [REDACTED], в том числе комнаты 2 в секции 1, возможно провести только в случае выделения департаменту бюджетных ассигнований на указанные цели в необходимом объеме. Дополнительно сообщается, что расселение указанного выше дома планируется в рамках реализации Региональной адресной программы Омской области по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в 2019-2025 годах, утвержденной постановлением Правительства Омской области от 10 апреля 2019 г. № 117-п.

В связи с наличием спора между сторонами относительно выкупной стоимости помещения определением Центрального районного суда г. Омска от 14 июля 2020 г. по настоящему делу назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено ООО «ОМЭКС».

Согласно заключению судебной экспертизы от 13 августа 2020 г. № 319/20-РО рыночная стоимость комнаты площадью 17,3 кв.м, расположенной по адресу: [REDACTED], комната 2, с учетом рыночной стоимости доли в праве на общее имущество (в том числе места общего пользования) в подлежащем сносу доме, а также доли в праве общей собственности на земельный участок под указанным домом составляет 530 000 руб., размер убытков - 48 530 руб., компенсация за произведенный капитальный ремонт - 294 429 руб.

Принимая во внимание признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу в 2016 году с учетом текущего состояния многоквартирного дома, представляющего угрозу жизни и здоровью граждан, в совокупности с отсутствием со стороны ответчика каких-либо действий, направленных на изъятие земельного участка под многоквартирным домом и заключение соглашения о размере выкупной цены за жилое помещение, суд пришел к правильному выводу о наличии у истца права требования взыскания выкупной стоимости жилого помещения независимо от установленных сроков для переселения и реализаций мероприятий, предусмотренных статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Удовлетворяя иск частично, суд исходил из того, что право собственности на спорное жилое помещение приобретено истцом по договору купли-продажи после признания многоквартирного дома по адресу: г. Омск, ул. 50 лет Профсоюзов, д. 81, аварийным и подлежащим сносу, Федеральный закон от 27 декабря 2019 г. № 473-ФЗ, которым в Жилищный кодекс Российской Федерации введена часть 8.2 статьи 32, вступил в силу с

28 декабря 2019 г., особенностей применения данной нормы в зависимости от даты возникновения права собственности на изымаемое жилое помещение не предусмотрено, под ее действие подпадают все случаи перехода права собственности (кроме наследования) после даты признания многоквартирного дома аварийным. На момент вступления в силу данного федерального закона никаких соглашений о выкупе спорной квартиры между истцом и ответчиком заключено не было, процесс изъятия данного жилого помещения не завершился. Правоотношения, связанные с признанием многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, а также последующим расселением проживающих в нем лиц, являются длящимися. В процессе таких правоотношений на различных их этапах возникают жилищные права и обязанности, при урегулировании которых необходимо учитывать изменения норм материального права.

Поскольку к моменту реализации Ченцовым С.И. права притязания законодателем изменены условия получения возмещения за принадлежащее собственнику жилое помещение, приобретенное в многоквартирном жилом доме после признания его аварийным и подлежащим сносу, суд пришел к выводу о том, что при изъятии такого жилого помещения (заключения с конкретным собственником соглашения об изъятии), осуществляемом после 28 декабря 2019 г., размер возмещения за изымаемое жилое помещение определяется в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации с учетом положений части 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводом суда первой инстанции и его правовым обоснованием.

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

Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд урегулировано статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Федеральным законом от 27 декабря 2019 г. № 473-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в части переселения граждан из аварийного жилищного фонда» статья 32 Жилищного кодекса Российской Федерации дополнена частью 8.2, согласно которой граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме после признания его в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, за исключением граждан, право собственности у которых в отношении таких жилых помещений возникло в порядке наследования, имеют право на

выплату возмещения за изымаемое жилое помещение, рассчитанного в порядке, установленном частью 7 названной статьи, размер которого не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения, при этом положения частей 8 и 8.1 данной статьи в отношении таких граждан не применяются.

Приведенная правовая норма вступила в силу со дня официального опубликования указанного федерального закона, то есть с 28 декабря 2019 г.

В соответствии с частью 1 статьи 6 Жилищного кодекса Российской Федерации акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», часть 1 статьи 6 Жилищного кодекса Российской Федерации закрепляет общеправовой принцип действия законодательства во времени: акт жилищного законодательства не имеет обратной силы и применяется к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, преобразование отношений в той или иной сфере жизнедеятельности не может осуществляться вопреки нашедшему отражение в статье 4 Гражданского кодекса Российской Федерации общему (основному) принципу действия закона во времени, который имеет целью обеспечение правовой определенности и стабильности законодательного регулирования в России как правовом государстве (статья 1, часть 1, Конституции Российской Федерации) и означает, что действие закона распространяется на отношения, права и обязанности, возникшие после введения его в действие, и только законодатель вправе распространить новые нормы на факты и порожденные ими правовые последствия, возникшие до введения соответствующих норм в действие, то есть придать закону обратную силу (ретроактивность), либо, напротив, допустить в определенных случаях возможность применения утративших силу норм (ультраактивность).

При этом осуществляемое законодателем правовое регулирование - в силу конституционных принципов правового государства, верховенства закона и юридического равенства - должно отвечать требованиям определенности, ясности и непротиворечивости, а механизм его действия должен быть понятен субъектам соответствующих правоотношений из содержания конкретного нормативного положения или системы находящихся в очевидной взаимосвязи нормативных положений, поскольку конституционное равноправие может быть обеспечено лишь при условии единообразного понимания и толкования правовой нормы всеми

правоприменителями (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 27 ноября 2008 г. № 11-П, от 27 июня 2013 г. № 15-П, от 23 декабря 2013 г. № 29-П, от 22 апреля 2014 г. № 12-П и др.).

Таким образом, общим принципом действия норм жилищного права во времени законодателем определен принцип прямого действия во времени. Реализация данного принципа действия нормативного акта во времени в том числе предполагает, что все случаи ретроактивности (обратной силы) и ультраактивности (переживания) должны быть прямо перечислены в тексте нормативного акта, содержащего нормы жилищного права.

Как усматривается из материалов дела, право собственности на спорное жилое помещение у истца возникло до введения в действие части 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, при этом Федеральный закон от 27 декабря 2019 г. № 473-ФЗ не содержит положений о распространении нового правового регулирования (части 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации) на отношения, возникшие из договоров, заключенных до его вступления в силу, то есть до 28 декабря 2019 г., в связи с чем указанная правовая норма, как не имеющая обратной силы, не может применяться к настоящему жилищному спору.

При рассмотрении дела судами не было учтено, что в действующем в период приобретения истцом жилого помещения законодательстве отсутствовали положения, предписывающие при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение учитывать дату его приобретения (до либо после признания многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

Принимая во внимание принцип прямого действия норм жилищного права во времени и отсутствие в указанном выше нормативном акте оговорки о его обратной силе, право на получение истцом возмещения за изымаемое имущество должно реализовываться по правилам, установленным частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, без учета ограничений, установленных частью 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, поскольку, действуя добросовестно в условиях правовой определенности, истец как собственник жилого помещения вправе был рассчитывать на защиту своих прав с учетом действующего на момент приобретения квартиры законодательства.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой, апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм материального 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 Центрального районного суда г. Омска от 08 сентября 2020 г.,

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 18 декабря 2020 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 20 мая 2021 г. подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

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

определила:

решение Центрального районного суда г. Омска от 08 сентября 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 18 декабря 2020 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 20 мая 2021 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

