



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 70-КГ21-7-К7

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 декабря 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,

судей Назаренко Т.Н., Юрьева И.М.,

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

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску департамента имущественных отношений администрации г. Ноябрьска к Бахшиеву Роману Мехману оглы о прекращении права собственности, об установлении возмещения (выкупной цены) за жилое помещение, о признании права муниципальной собственности на жилое помещение, прекращении права пользования жилым помещением, по встречному иску Бахшиева Романа Мехмана оглы к департаменту имущественных отношений администрации г. Ноябрьска о признании решения незаконным, возложении обязанности предоставить жилое помещение

по кассационной жалобе Бахшиева Романа Мехмана оглы на решение Ноябрьского городского суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 28 сентября 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 21 декабря 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 8 апреля 2021 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения представителя Бахшиева Р.М. оглы – Пожидаева О.В., поддержавшего доводы 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:

департамент имущественных отношений администрации г. Ноябрьска (далее – Департамент) обратился в суд с иском к Бахшиеву Р.М. оглы о прекращении права собственности на квартиру с выплатой выкупной цены в размере 1 100 000 руб., признании права муниципальной собственности на жилое помещение и прекращении у ответчика права пользования квартирой.

В обоснование заявленных требований Департамент указал, что ответчик является собственником квартиры общей площадью 34,5 кв. м, расположенной по адресу: [REDACTED]

[REDACTED]. На основании заключения межведомственной комиссии от 7 февраля 2014 г. многоквартирный дом, в котором находится жилое помещение, принадлежащее ответчику, признан аварийным и подлежащим сносу. Поскольку снос многоквартирного жилого дома собственниками осуществлен не был, администрация г. Ноябрьска 17 июля 2020 г. приняла постановление об изъятии для муниципальных нужд земельного участка, занятого этим многоквартирным домом. При этом, по мнению Департамента, размер возмещения за изымаемое жилое помещение не может превышать стоимость приобретения ответчиком данного жилого помещения по договору купли-продажи от 9 июля 2016 г., поскольку квартира куплена им после признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу.

Бахшиев Р.М. оглы обратился в суд со встречным иском к Департаменту о признании незаконным решения от 16 сентября 2020 г. об отказе в предоставлении в собственность взамен аварийного другого жилого помещения и возложении на Департамент обязанности предоставить ему другое благоустроенное жилое помещение. В обоснование встречных исковых требований Бахшиев Р.М. оглы указал, что многоквартирный жилой дом, в котором расположено спорное жилое помещение, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ямало-Ненецкого автономного округа в 2019–2025 годах, в связи с чем собственник жилого помещения имеет право выбора между предоставлением другого жилого помещения в собственность либо его выкупом.

Решением Ноябрьского городского суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 28 сентября 2020 г. исковые требования Департамента удовлетворены, установлено возмещение за жилое помещение, расположенное по адресу: [REDACTED], в размере 1 100 000 руб. с прекращением права собственности и права пользования Бахшиева Р.М. оглы в отношении данной квартиры и с признанием права собственности на нее за муниципальным образованием город Ноябрьск. В удовлетворении встречных исковых требований Бахшиева Р.М. оглы отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 21 декабря 2020 г. решение Ноябрьского городского суда Ямало-Ненецкого автономного округа

от 28 сентября 2020 г. оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 8 апреля 2021 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Бахшиевым Р.М. оглы поставлен вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены указанных судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 1 июля 2021 г. Бахшиеву Р.М. оглы в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отказано.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Глазова Ю.В. от 25 ноября 2021 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 1 июля 2021 г. отменено, кассационная жалоба Бахшиева Р.М. оглы 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 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.

Такого характера существенные нарушения норм материального права были допущены при рассмотрении настоящего дела судами первой и апелляционной инстанций и кассационным судом общей юрисдикции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, на основании договора купли-продажи от 9 июля 2016 г. Бахшиев Р.М. оглы является собственником квартиры общей площадью 34,5 кв. м, расположенной по адресу: [REDACTED]

[REDACTED]. Согласно указанному договору квартира приобретена Бахшиевым Р.М. оглы за 1 100 000 руб.

На основании заключения межведомственной комиссии от 7 февраля 2014 г. № 19 (1541) многоквартирный дом по адресу: [REDACTED], признан аварийным и подлежащим сносу, собственникам помещений предложено осуществить снос дома в разумный срок за счет собственных средств.

Распоряжением администрации г. Ноябрьска от 5 марта 2014 г. № 154-з (в

редакции распоряжения администрации г. Ноябрьска от 14 мая 2020 г. № Р-696) жилые помещения в указанном выше многоквартирном жилом доме включены в перечень непригодного для проживания и аварийного жилищного фонда на территории муниципального образования город Ноябрьск, на собственников помещений дома возложена обязанность осуществить в срок до 20 мая 2020 г. отселение из занимаемых жилых помещений, а в срок до 12 июня 2020 г. осуществить снос дома.

Постановлением правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 5 апреля 2019 г. № 346-П утверждена региональная адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ямало-Ненецкого автономного округа в 2019–2025 годах, в соответствии с которой дом, в котором расположена квартира Бахшиева Р.М. оглы, включен в перечень многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащих расселению.

В связи с неосуществлением собственниками помещений в установленный срок сноса дома постановлением администрации г. Ноябрьска от 17 июля 2020 г. № П-1044 земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2 708 кв. м, входящий в состав общего имущества собственников помещений указанного выше многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу, изъят для муниципальных нужд.

Разрешая спор и удовлетворяя заявленные Департаментом требования, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что поскольку право собственности на спорное жилое помещение приобретено ответчиком по договору купли-продажи после признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, то размер возмещения за изымаемое у ответчика жилое помещение с учетом положений части 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 27 декабря 2019 г. № 473-ФЗ) не может превышать стоимость его приобретения.

При этом суд первой инстанции указал, что Федеральный закон 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», которым статья 32 Жилищного кодекса Российской Федерации дополнена частью 8.2, вступил в силу с 28 декабря 2019 г. и подлежит применению к правоотношениям сторон, особенностей применения данной нормы в зависимости от даты возникновения права собственности на изымаемое жилое помещение не предусмотрено.

Отказывая в удовлетворении встречного иска Бахшиева Р.М. оглы, суд первой инстанции исходил из того, что возможность выбора собственником жилого помещения в аварийном доме способа реализации его жилищных прав – путем получения возмещения за изымаемое жилье либо предоставления благоустроенного равнозначного жилого помещения – после 28 декабря 2019 г. не предусмотрена.

Суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции согласились с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской

Федерации находит, что выводы судов сделаны с существенным нарушением норм материального права и согласиться с ними 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 разъяснениям, содержащимся в пункте 5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 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 Бахшиева Р.М. оглы 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.

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 ответчиком по первоначальному иску 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, Бахшиев Р.М. оглы как собственник жилого помещения вправе был рассчитывать на защиту своих прав с учетом действующего на момент приобретения квартиры законодательства.

Кроме того, суд первой инстанции пришел к ошибочному выводу о том, что истец по встречному иску не вправе претендовать на получение в собственность другого жилого помещения в связи с признанием жилого дома аварийным и подлежащим сносу.

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, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 29 апреля 2014 г., в случае если жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, включен 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 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» имеет право на предоставление другого жилого помещения в собственность либо его выкуп.

Поскольку многоквартирный жилой дом, в котором расположено спорное жилое помещение, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, Бахшиев Р.М. оглы, приобретший данную квартиру до вступления в силу Федерального закона от 27 декабря 2019 г. № 473-ФЗ, имеет право выбора способа обеспечения своих жилищных прав – предоставление другого жилого помещения в собственность либо его выкуп.

Судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции, проверявшими законность решения суда, допущенные судом первой инстанции нарушения устранены не были.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой и апелляционной инстанций и кассационным судом общей юрисдикции 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 Ноябрьского городского суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 28 сентября 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 21 декабря 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 8 апреля 2021 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 дело в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

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

определила:

решение Ноябрьского городского суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 28 сентября 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 21 декабря

2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 8 апреля 2021 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

[Redacted signature area]