



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 1-КГ22-9-КЗ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

12 июля 2022 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Назаренко Т.Н. и Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Остапенко Анастасии Васильевны к администрации муниципального образования «Северодвинск» о возложении обязанности заключить соглашение об изъятии недвижимости для муниципальных нужд

по кассационной жалобе Остапенко Анастасии Васильевны на решение Северодвинского городского суда Архангельской области от 29 декабря 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Архангельского областного суда от 26 мая 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 27 сентября 2021 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Остапенко А.В. обратилась в суд с иском к администрации муниципального образования «Северодвинск» о возложении обязанности заключить соглашение об изъятии недвижимости для муниципальных нужд. В обоснование требований истец указала, что ей на праве собственности принадлежит жилое помещение, расположенное по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] Заключением межведомственной комиссии от 18 апреля 2012 г. № 30 многоквартирный дом, в котором расположено принадлежащее истцу жилое помещение, признан аварийным и подлежащим сносу. Остапенко А.В. выбрала способ переселения путем предоставления в собственность другого благоустроенного жилого помещения взамен жилого помещения, признанного аварийным и непригодным для проживания, однако получила отказ в предоставлении жилья, поскольку приобрела право собственности на жилое помещение после признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу. 15 сентября 2020 г. администрацией МО «Северодвинск» в адрес истца был направлен для подписания проект соглашения № 105/2020 об изъятии недвижимости для муниципальных нужд, предусматривающий выплату истцу возмещения за изымаемое жилое помещение в сумме 950 000 рублей. С условиями указанного соглашения истец не согласилась, поскольку рыночная стоимость принадлежащего ей жилого помещения значительно выше и составляет 1 447 000 рублей. Учитывая изложенное, Остапенко А.В. просила возложить на ответчика обязанность заключить с ней соглашение об изъятии недвижимости для муниципальных нужд, предусматривающее предоставление в собственность благоустроенного жилого помещения взамен жилого помещения, признанного аварийным и непригодным для проживания.

Ответчик иск не признал.

Решением Северодвинского городского суда Архангельской области от 29 декабря 2020 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Архангельского областного суда от 26 мая 2021 г., отказано в удовлетворении исковых требований.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 27 сентября 2021 г. судебные постановления оставлены без изменения.

Остапенко А.В. подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся по делу судебных актов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. от 26 апреля 2022 г. Остапенко А.В. восстановлен пропущенный процессуальный срок подачи кассационной жалобы на вышеназванные судебные постановления.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы заявителя судьей Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. 11 мая 2022 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением того же судьи от 6 июня 2022 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Стороны, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке, в судебное заседание не явились и не сообщили о причине неявки.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь частью 4 статьи 390¹² Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, участвующих в деле.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены обжалуемых судебных постановлений.

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 (статья 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Остапенко А.В. на праве собственности принадлежит квартира ■, расположенная по адресу:

_____ . Право собственности истца на указанную квартиру возникло на основании договора купли-продажи от 23 апреля 2015 г. и зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 27 апреля 2015 г. В квартире помимо Остапенко А.В. зарегистрированы несовершеннолетние Остапенко М.Д., _____; года рождения, Остапенко А.Д., _____; года рождения.

Заключением межведомственной комиссии от 18 апреля 2012 г. № 30 многоквартирный дом, в котором расположено принадлежащее истцу жилое помещение, признан аварийным и подлежащим сносу.

Постановлением администрации муниципального образования «Северодвинск» от 26 марта 2019 г. № 12-пз принято решение об изъятии для муниципальных нужд расположенного под указанным многоквартирным домом земельного участка с кадастровым номером _____ путем предоставления возмещения собственникам жилых помещений, находящихся в многоквартирном доме. Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования «Северодвинск» поручено организовать в установленном порядке проведение мероприятий, в том числе по оценке изымаемых жилых помещений, находящихся в собственности граждан, оформлению соглашений об изъятии недвижимости для муниципальных нужд с собственниками жилых помещений многоквартирного дома.

Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: _____, включен в адресную программу Архангельской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019–2025 годы», утвержденную постановлением Правительства Архангельской области от 26 марта 2019 г. № 153-пп. Срок реализации программы в отношении указанного многоквартирного дома установлен до 31 декабря 2022 г.

3 марта 2020 г. Остапенко А.В. направила в Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования «Северодвинск» заявление, из которого следует, что Остапенко А.В. выбрала способ переселения путем предоставления в собственность другого благоустроенного жилого помещения взамен жилого помещения, признанного аварийным и непригодным для проживания.

11 марта 2020 г. Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования «Северодвинск» в адрес

Остапенко А.В. направлен ответ, из которого следует, что в силу действующего законодательства Остапенко А.В. имеет право только на выплату возмещения за изымаемое жилое помещение, размер которого не может превышать стоимость приобретения.

8 сентября 2020 г. администрацией муниципального образования «Северодвинск» в адрес истца был направлен для подписания проект соглашения № 105/2020 об изъятии недвижимости для муниципальных нужд, предусматривающий выплату истцу возмещения за изымаемое жилое помещение в сумме 950 000 рублей.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что поскольку право собственности Остапенко А.В. на жилое помещение, расположенное по адресу: [REDACTED], возникло после признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, то в силу положений части 8² статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации она имеет право лишь на выплату возмещения за изымаемое жилое помещение, размер которого не может превышать стоимость приобретения ею такого жилого помещения, при этом положения частей 8 и 8¹ указанной статьи в отношении таких граждан не применяются.

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

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что допущенные судами нарушения норм права выразились в следующем.

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» (далее – Федеральный закон от 27 декабря 2019 г. № 473-ФЗ) статья 32 Жилищного кодекса Российской Федерации дополнена частью 8², 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 8¹ 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 Остапенко А.В. возникло до введения в действие части 8² 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 8² 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 8² статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, поскольку, действуя добросовестно в условиях правовой определенности, Остапенко А.В. как собственник жилого помещения вправе была рассчитывать на защиту своих прав с учетом действующего на момент приобретения квартиры законодательства.

Суды пришли к ошибочному выводу об отсутствии у Остапенко А.В. права претендовать на получение в собственность другого жилого помещения ввиду признания 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 и Остапенко А.В. приобрела данную квартиру до вступления в силу Федерального закона от 27 декабря 2019 г. № 473-ФЗ, она имеет право выбора способа обеспечения своих жилищных прав – предоставление другого жилого помещения в собственность либо его выкуп. При этом Остапенко А.В. выбрала способ обеспечения путем предоставления в собственность другого благоустроенного жилого помещения взамен жилого помещения, признанного аварийным и непригодным для проживания.

Данные обстоятельства судом при рассмотрении спора учтены не были, что привело к ошибочному выводу об отсутствии у истца права на предоставление в собственность благоустроенного жилого помещения взамен жилого помещения, признанного аварийным и непригодным для проживания.

Ввиду изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что допущенные судами нарушения норм права являются существенными, повлиявшими на исход дела, в связи с чем принятые по делу судебные акты подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

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

определила:

решение Северодвинского городского суда Архангельской области от 29 декабря 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Архангельского областного суда от 26 мая 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 27 сентября 2021 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи