



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 58-КГ14-15

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

2 декабря 2014 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,  
судей Вавилычевой Т.Ю. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Голубкина В. А. к администрации городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» Николаевского муниципального района Хабаровского края о предоставлении другого жилого помещения

по кассационной жалобе исполняющего обязанности главы городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» Николаевского муниципального района Хабаровского края Воробьева Е. Н. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 9 октября 2013 г. и постановление президиума Хабаровского краевого суда от 10 февраля 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Голубкин В.А. обратился в суд с иском к администрации городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» Николаевского муниципального

района Хабаровского края о предоставлении другого благоустроенного жилого помещения во внеочередном порядке. В обоснование заявленных требований истец ссылаясь на то, что является собственником жилого помещения, расположенного по адресу: [REDACTED] край, г. [REDACTED]. [REDACTED], д. [REDACTED], кв. [REDACTED]. 21 июня 2011 г. межведомственной комиссией жилой дом, в котором находится занимаемая им квартира, признан непригодным для проживания, аварийным и подлежащим сносу. В связи с этим на спорные правоотношения распространяются положения статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми жилое помещение может быть изъято у истца, являющегося собственником, либо путем выкупа, либо по соглашению с собственником ему может быть предоставлено другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену. Голубкин В.А. полагал, что на орган местного самоуправления должна быть возложена обязанность по предоставлению ему во внеочередном порядке другого благоустроенного жилого помещения равнозначной площади, расположенного в пределах границ муниципального образования, взамен подлежащего сносу.

Представитель ответчика иск не признал и сослался на отсутствие установленных законом оснований для предоставления Голубкину В.А. другого равноценного жилого помещения во внеочередном порядке, поскольку истец не является малоимущим и нуждающимся в жилых помещениях гражданином, имеет в собственности еще одно жилое помещение, при этом выбор между выкупом жилого помещения и предоставлением другого жилого помещения с зачетом стоимости изымаемого в выкупную цену является правом администрации.

Решением Николаевского-на-Амуре городского суда Хабаровского края от 18 июля 2013 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 9 октября 2013 г. решение Николаевского-на-Амуре городского суда Хабаровского края от 18 июля 2013 г. отменено, по делу принято новое решение об удовлетворении исковых требований.

Постановлением президиума Хабаровского краевого суда от 10 февраля 2014 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 9 октября 2013 г. оставлено без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 4 апреля 2014 г. отказано в передаче кассационной жалобы администрации городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» Николаевского муниципального района Хабаровского края для рассмотрения в судебном

заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации от 20 октября 2014 г. отменено определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 4 апреля 2014 г. об отказе в передаче кассационной жалобы исполняющего обязанности главы городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» Николаевского муниципального района Хабаровского края Воробьева В.Н. и жалоба заявителя передана с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В кассационной жалобе исполняющий обязанности главы городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» Николаевского муниципального района Хабаровского края Воробьев В.Н. ставит вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 9 октября 2013 г. и постановления президиума Хабаровского краевого суда от 10 февраля 2014 г.

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 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 и процессуального права были допущены судом апелляционной и кассационной инстанции.

Судом установлено, что истец является собственником трехкомнатной квартиры, находящейся по адресу: [REDACTED] край, г. [REDACTED], ул. [REDACTED], общей площадью 65,3 кв.м.

Заключением межведомственной комиссии от 21 июня 2011 г. жилой дом, в котором расположено занимаемое Голубкиным В.А. жилое помещение, признан непригодным для проживания, аварийным и подлежащим сносу.

Администрацией городского поселения решения об изъятии для

муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен указанный дом, и об изъятии жилого помещения, принадлежащего на праве собственности истцу, не принимались.

В ноябре 2012 года Голубкин В.А. приобрел в долевую собственность двухкомнатную квартиру по адресу: [REDACTED] край, г. [REDACTED], в которой истец проживает на данный момент.

В июле 2013 года по заказу администрации городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» Николаевского муниципального района Хабаровского края произведена оценка спорной квартиры, расположенной в доме, подлежащем сносу. Согласно отчету об оценке рыночной стоимости квартиры на 11 июля 2013 г. рыночная стоимость данной квартиры составляет [REDACTED] руб.

18 июля 2013 г. администрацией городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» Николаевского муниципального района Хабаровского края Голубкину В.А. вручено предложение о выплате выкупной цены за изымаемое жилое помещение по указанной стоимости, однако согласие на выплату предложенной выкупной цены квартиры Голубкин В.А. ответчику не дал.

Разрешая спор по существу и отказывая Голубкину В.А. в удовлетворении иска к администрации городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» Николаевского муниципального района Хабаровского края о предоставлении другого жилого помещения взамен занимаемого, суд первой инстанции пришел к выводу, что законом на орган местного самоуправления возложена обязанность по выкупу жилых помещений в домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, оснований для предоставления истцу благоустроенного жилого помещения во внеочередном порядке не имеется, так как он не признан малоимущим, а также не является нуждающимся в жилых помещениях, приобрел на праве долевой собственности другое жилое помещение.

Проверяя законность и обоснованность решения суда первой инстанции, судебная коллегия нашла основания для его отмены и вынесла новое решение об удовлетворении иска, поскольку пришла к выводу, что Голубкин В.А. имеет право на внеочередное предоставление жилого помещения и стороны не пришли к соглашению о выкупной цене жилого помещения, на администрацию городского поселения должна быть возложена обязанность по предоставлению другого равноценного жилого помещения.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда апелляционной инстанции и не нашел оснований для отмены апелляционного определения.

Заявитель кассационной жалобы считает, что выводы судов апелляционной и кассационной инстанций основаны на неправильном толковании и применении норм материального права, поскольку предоставление другого жилого помещения собственнику в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу является правом, а не обязанностью органа местного самоуправления, кроме того, истец не является нуждающимся и не признан малоимущим.

В соответствии с положениями частей 10–12 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 названной статьи.

В случае, если в отношении территории, на которой расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, принято решение о развитии застроенной территории в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, орган, принявший решение о признании такого дома аварийным, обязан предъявить к собственникам помещений в указанном доме требование о его сносе или реконструкции и установить срок не менее шести месяцев для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию указанного дома. В случае, если собственником или собственниками многоквартирного дома в течение установленного срока не будет подано в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заявление на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию такого дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, и жилые помещения в указанном доме подлежат изъятию для муниципальных нужд в соответствии с частью 10 этой же статьи.

Изъятие земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и жилых помещений в таком доме до истечения срока, указанного в части 11 данной статьи, допускается только с согласия собственника.

В силу положений части 1 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Выкуп части жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника.

Согласно части 8 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

В силу части 9 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, если собственник жилого помещения не согласен с решением об изъятии жилого помещения либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене жилого помещения или других условиях его выкупа, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, могут предъявить в суд иск о выкупе жилого помещения.

Согласно подпункту «и» пункта 20 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» судам для правильного разрешения дел по спорам, связанным с изъятием жилого помещения у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд (статья 32 ЖК РФ), необходимо иметь в виду, что требование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение об изъятии жилого помещения, о переселении собственника изымаемого жилого помещения в другое жилое помещение не может быть удовлетворено, если собственник жилого помещения возражает против этого, так как в соответствии с частью 8 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации предоставление собственнику жилого помещения взамен изымаемого другого жилого помещения допускается только по соглашению сторон. Суд также не вправе обязать указанные органы обеспечить собственника изымаемого жилого помещения другим жилым помещением, поскольку из содержания статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что на орган государственной власти или орган

местного самоуправления, принявшие решение об изъятии жилого помещения, возлагается обязанность лишь по выплате выкупной цены изымаемого жилого помещения.

Судам следует учитывать, что в силу части 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации признание в установленном порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является, по общему правилу, основанием для предъявления органом, принявшим такое решение, к собственникам жилых помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок за счет их собственных средств (пункт 22 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»).

В том случае, если собственники жилых помещений в предоставленный им срок не осуществили снос или реконструкцию многоквартирного дома, органом местного самоуправления принимается решение об изъятии земельного участка, на котором расположен указанный аварийный дом, для муниципальных нужд (чтобы на территории муниципального образования не было жилого дома, не позволяющего обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан) и соответственно об изъятии каждого жилого помещения в доме путем выкупа, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию. К порядку выкупа жилых помещений в аварийном многоквартирном доме в этом случае согласно части 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации применяются нормы частей 1–3, 5–9 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации. При этом положения части 4 названной статьи о предварительном уведомлении собственника об изъятии принадлежащего ему жилого помещения применению не подлежат.

Федеральный законодатель в Жилищном кодексе Российской Федерации, вступившем в силу 1 марта 2005 г., предусмотрел для случаев признания жилого помещения в установленном порядке непригодным для проживания и не подлежащим ремонту или реконструкции возможность предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма во внеочередном порядке (пункт 1 части 2 статьи 57) при условии соблюдения общих требований жилищного законодательства применительно к предоставлению жилых помещений по договорам социального найма и

подтверждения объективной нуждаемости в жилом помещении (часть 2 статьи 49, часть 1 статьи 52).

Такое законодательное регулирование согласуется со статьей 40 (часть 3) Конституции Российской Федерации, которая обязывает государство обеспечить дополнительные гарантии жилищных прав путем предоставления жилища бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами не любым, а только малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище.

В соответствии с частью 2 статьи 49 Жилищного кодекса Российской Федерации малоимущими гражданами в целях настоящего кодекса являются граждане, если они признаны таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом соответствующего субъекта Российской Федерации, с учетом дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению.

В соответствии со статьей 52 этого же кодекса принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях осуществляется на основании их заявлений, по итогам рассмотрения которых уполномоченный орган принимает решение о постановке на учет, в связи с чем гражданин приобретает право состоять на учете в качестве нуждающегося в жилом помещении (статьи 53 и 55 ЖК РФ).

По смыслу законодательства, внеочередное предоставление жилого помещения является исключительной мерой защиты жилищных прав в условиях, когда лицо лишено жилого помещения и не имеет возможности немедленно обеспечить им себя самостоятельно в силу имущественного положения.

Отказывая Голубкину В.А. в предоставлении другого благоустроенного жилого помещения во внеочередном порядке за счет администрации городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» Николаевского муниципального района Хабаровского края, суд первой инстанции установил, что Голубкин В.А. имеет другое жилое помещение, принадлежащее ему на праве собственности (двухкомнатная квартира общей площадью 68 кв.м.), в которой проживает, постоянное место работы, соответствующий доход, малоимущим гражданином не признан, сделав вывод о том, что он объективной нуждаемости в предоставлении жилого помещения бесплатно по договору социального найма не имеет.



Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации соглашается с данным выводом.

Согласно уведомлению «О выкупной цене жилого помещения» администрация городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» известила Голубкина В.А. о том, что произведена оценка квартиры по адресу: [REDACTED] край, г. [REDACTED] ул. [REDACTED], д. [REDACTED], кв. [REDACTED], рыночная стоимость которой составляет [REDACTED] рублей. В уведомлении имеется отметка о получении уведомления Голубкиным В.А.

Между тем, истец, выражая несогласие с размером выкупной цены жилого помещения, рыночную стоимость, представленную в отчете, в суде первой инстанции не оспорил, ходатайства о проведении независимой экспертизы по оценке квартиры не заявил, настаивал на удовлетворении требования об обязывании ответчика предоставить ему во внеочередном порядке другое жилое помещение по договору социального найма. При указанных обстоятельствах суд первой инстанции вынес правильное решение об отказе в удовлетворении требований.

В связи с вышеизложенным выводы судов апелляционной и кассационной инстанций о том, что ответчиком не были приняты меры по выкупу у собственника квартиры по рыночной цене в связи с признанием жилого дома непригодным для проживания и подлежащим сносу, а следовательно, о праве истца на внеочередное предоставление жилого помещения за счет администрации городского поселения «Город Николаевск-на-Амуре» Николаевского муниципального района Хабаровского края, сделаны в нарушение статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Оснований для отмены решения суда первой инстанции у суда апелляционной инстанции не имелось.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами 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 апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 9 октября 2013 г. и постановление президиума Хабаровского краевого суда от 10 февраля 2014 г. подлежат отмене, а решение Николаевского-на-Амуре городского суда Хабаровского края от 18 июля 2013 г. оставлению в силе.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального

кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам  
Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам  
Хабаровского краевого суда от 9 октября 2013 г. и постановление президиума  
Хабаровского краевого суда от 10 февраля 2014 г. отменить, решение  
Николаевского-на-Амуре городского суда Хабаровского края от 18 июля  
2013 г. оставить в силе.

Председательствующий

Судьи