



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 1-КГ24-2-К3

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

9 апреля 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,  
судей Рыженкова А.М. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ануфриева Сергея Дмитриевича к администрации городского округа «Город Архангельск» о предоставлении жилого помещения взамен занимаемого без доплаты разницы стоимости

по кассационной жалобе Ануфриева С.Д. на решение Ломоносовского районного суда г. Архангельска от 17 февраля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Архангельского областного суда от 31 мая 2023 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 4 сентября 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М., выслушав объяснения представителя Ануфриева С.Д. – Докучаева Я.С., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

---

Ануфриев С.Д. обратился в суд с иском к администрации городского округа «Город Архангельск» о предоставлении жилого помещения взамен занимаемого без доплаты разницы стоимости, мотивируя свои требования тем, что является собственником жилого помещения, находящегося по адресу: [REDACTED], общей площадью 48,4 кв.м. В соответствии с заключением межведомственной комиссии от 6 октября 2015 г. № 384 указанный дом признан аварийным и подлежащим сносу. По распоряжению администраций городского округа «Город Архангельск» от 28 января 2022 г. № 450р принято решение об изъятии для муниципальных нужд земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] путем предоставления возмещения за жилые помещения, находящиеся в многоквартирном доме по адресу: [REDACTED]. В силу данного распоряжения изъята для муниципальных нужд квартира № [REDACTED], принадлежащая Ануфриеву С.Д. (кадастровый номер [REDACTED]). Согласно постановлению Правительства Архангельской области от 26 марта 2019 г. № 153-пп «Об утверждении адресной программы Архангельской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 - 2025 годы» многоквартирный дом [REDACTED] по ул. [REDACTED] включен в список домов, участвующих в указанной адресной программе. Планируемая дата расселения - 1 августа 2025 г. Однако дом, в котором находится квартира истца, представляет опасность для жизни и здоровья граждан по причине возможности его обрушения. Принимая во внимание указанные обстоятельства, истец просил суд возложить обязанность на администрацию муниципального образования «Город Архангельск» предоставить ему в собственность взамен жилого помещения, признанного аварийным и непригодным для проживания, равнозначное благоустроенное жилое помещение общей площадью не менее 48,4 кв.м, расположенное в черте г. Архангельска, отвечающее санитарно-техническим нормам, с уровнем благоустройства не ниже достигнутого по г. Архангельску без доплаты разницы между стоимостью изымаемого жилого помещения и предоставляемого жилого помещения.

Решением Ломоносовского районного суда г. Архангельска от 17 февраля 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Архангельского областного суда от 31 мая 2023 г., иск удовлетворен частично.

На администрацию городского округа «Город Архангельск» возложена обязанность предоставить Ануфриеву С.Д. в собственность взамен квартиры [REDACTED] в доме по адресу [REDACTED], признанном аварийным и непригодным для проживания, равнозначное благоустроенное жилое помещение общей площадью не менее 48,4 кв.м, расположенное в черте г. Архангельска, отвечающее санитарно-техническим нормам, с уровнем благоустройства не ниже достигнутого по г. Архангельску.

В удовлетворении исковых требований Ануфриева С.Д. к администрации городского округа «Город Архангельск» о предоставлении жилого помещения взамен занимаемого без возмещения разницы в цене между изымаемым и предоставляемым жилыми помещениями отказано.

С администрации городского округа «Город Архангельску» в пользу Ануфриева С.Д. взысканы расходы на оплату государственной пошлины в размере 300 руб.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 4 сентября 2023 г. решение суда и апелляционное определение оставлены без изменения.

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

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М. от 18 марта 2024 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 390<sup>14</sup> 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 и процессуального права были допущены судами.

Как усматривается из материалов дела, Ануфриев С.Д. является собственником жилого помещения, расположенного по адресу: [REDACTED], общей площадью 48,4 кв.м.

В соответствии с заключением межведомственной комиссии от 6 октября 2015 г. № 384 многоквартирный дом по адресу: [REDACTED], признан аварийным и подлежащим сносу.

По распоряжению администрации МО «Архангельск» от 31 марта 2017 г. № 987р принято решение об изъятии для муниципальных нужд земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] путем предоставления возмещения за жилые помещения, находящиеся в многоквартирном доме по адресу: [REDACTED].

На основании распоряжения администрации городского округа «Город Архангельск» от 28 января 2022 г. № 450р принято решение об изъятии для муниципальных нужд земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]

путем предоставления возмещения за жилые помещения, находящиеся в многоквартирном доме по адресу: [REDACTED]. В силу данного распоряжения изъята для муниципальных нужд квартира 1 в указанном доме, принадлежащая Ануфриеву С.Д.

Согласно постановлению Правительства Архангельской области от 26 марта 2019 г. № 153-пп «Об утверждении адресной программы Архангельской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 - 2025 годы» многоквартирный дом [REDACTED] на ул. [REDACTED] включен в список домов, участвующих в данной адресной программе. Планируемая дата окончания переселения - 30 сентября 2024 г.

В разделе VI указанной выше региональной адресной программы установлено, что если стоимость жилого помещения, передаваемого в собственность взамен изымаемого жилья, ниже выкупной цены изымаемого жилого помещения, то собственнику выплачивается разница между стоимостью прежнего и нового жилого помещения, а если стоимость предоставляемого жилого помещения выше выкупной цены изымаемого жилого помещения, то по соглашению сторон обязанность по оплате разницы между ними возлагается на собственника. Стоимость предоставляемого жилого помещения определяется исходя из фактических затрат на строительство и (или) приобретение жилых помещений.

В соответствии с экспертным заключением ООО «Проектно-строительное предприятие «Эксперт» от 18 июля 2022 г. дом, в котором находится квартира истца, представляет опасность для жизни и здоровья граждан по причине возможности его обрушения.

Истец реализовал право выбора способа обеспечения своих жилищных прав при изъятии принадлежащего ему на праве собственности жилого помещения, обратившись в орган местного самоуправления с соответствующим заявлением, в котором просил предоставить ему взамен изымаемого помещения другое равнозначное по общей площади жилое помещение.

Разрешая спор, установив наличие опасности для жизни и здоровья при проживании в доме по причине его аварийного состояния, суд пришел к правильному выводу о возложении на администрацию городского округа «Город Архангельск» обязанности предоставить Ануфриеву С.Д. равнозначное по общей площади жилое помещение взамен изымаемого вне зависимости от установленного региональной адресной программой срока окончания переселения жилого дома [REDACTED] по ул. [REDACTED].

Рассматривая вопрос о возможности предоставления истцу жилого помещения взамен занимаемого без доплаты разницы стоимости, суд отказал в удовлетворении иска в этой части, исходя из того, что положения жилищного законодательства и региональной адресной программы переселения такую обязанность устанавливают.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что обжалуемые судебные постановления в части приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права.

Согласно 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.

По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение (часть 8 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Вместе с тем, 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 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 (раздел II 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.).

Таким образом, включение жилых помещений в региональную адресную программу переселения граждан из аварийного жилищного фонда расценивается в качестве обстоятельства, расширяющего объем жилищных прав собственников помещений при переселении их из аварийного жилищного фонда по сравнению с положениями части 8 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с постановлением Правительства Архангельской области от 26 марта 2019 г. № 153-пп «Об утверждении адресной программы Архангельской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 – 2025 годы» многоквартирный дом [REDACTED] по ул. [REDACTED] включен в список домов, участвующих в программе, в связи с чем Ануфриев С.Д. как собственник жилого помещения по своему выбору имеет право требовать либо выкупа жилого помещения, либо предоставления другого жилого помещения в собственность.

Согласно разделу VII указанной выше региональной адресной программы источниками финансирования данной программы являются средства областного бюджета, средства местных бюджетов и средства Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

При этом ни федеральным законодательством, ни вышеуказанной региональной адресной программой не установлено положений, предусматривающих возможность приобретения жилых помещений за счет средств граждан, переселяемых из аварийного жилья без согласования с ними.

Также в данном случае необходимо обратить внимание на следующее.

Рассматривая доводы истца о праве на предоставление ему в собственность другого жилого помещения взамен аварийного без доплаты в виду включения многоквартирного дома в региональную адресную программу, суды в обоснование своей позиции ссылались на разъяснения, данные в подпункте «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», в соответствии с которыми, в случае соглашения сторон о предоставлении другого жилого помещения взамен изымаемого выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам части 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации с зачетом стоимости предоставляемого жилого помещения (часть 8 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации). Если стоимость жилого помещения, передаваемого в собственность взамен изымаемого жилья, ниже выкупной цены изымаемого жилого помещения, то собственнику выплачивается разница между стоимостью прежнего и нового жилого помещения, а если стоимость предоставляемого жилого помещения выше выкупной цены изымаемого жилого помещения, то по соглашению сторон обязанность по оплате разницы между ними возлагается на собственника.

Между тем указанные разъяснения в данном случае не применимы, поскольку они даны применительно к ситуации о возможности возложения обязанности на орган государственной власти или местного самоуправления, принявший решение об изъятии земельного участка и жилого помещения, предоставить собственнику жилого помещения в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащем сносу, но не включенном в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, другое пригодное для проживания жилое помещение на праве собственности.

Применение такого подхода разъяснялось в абзаце втором раздела II 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.

Однако судами это не было учтено при разрешении данного спора.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные 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 Ломоносовского районного суда г. Архангельска от 17 февраля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Архангельского областного суда от 31 мая 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 4 сентября 2023 г. в части отказа в удовлетворении исковых требований о

---

предоставлении жилого помещения взамен занимаемого без возмещения разницы в цене между изымаемым и предоставляемым жилыми помещениями подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции в указанной части.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с нормами материального права, регулируемыми возникшие по данному делу правоотношения.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Ломоносовского районного суда г. Архангельска от 17 февраля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Архангельского областного суда от 31 мая 2023 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 4 сентября 2023 г. отменить в части отказа в удовлетворении исковых требований о предоставлении жилого помещения взамен занимаемого без возмещения разницы в цене между изымаемым и предоставляемым жилыми помещениями, направить дело в отменной части на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В остальной части решение Ломоносовского районного суда г. Архангельска от 17 февраля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Архангельского областного суда от 31 мая 2023 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 4 сентября 2023 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи