



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 70-КГ24-3-К7

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 августа 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Назаренко Т.Н.,

судей Горохова Б.А. и Юрьева И.М.

с участием прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации
Русакова И.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации города Муравленко к Мадгозиевой Дилобархон Адхамжон, Мадгозиеву Жахонгиру Шеркузиевичу, действующему в своих интересах и интересах несовершеннолетних Мадгозиева Т. Ж. , Мадгозиева М. Ж. , Мадгозиевой С. Ж. , об изъятии жилого помещения, о государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение, выселении без предоставления другого жилого помещения

по кассационной жалобе администрации города Муравленко на решение Муравленковского городского суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 24 мая 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ямало-Ненецкого автономного округа

от 20 сентября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 1 февраля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., выслушав объяснения представителя администрации города Муравленко – Акмалова Б.Э., поддержавшего доводы кассационной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., полагавшего кассационную жалобу подлежащей удовлетворению,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация города Муравленко обратилась в суд с иском к Мадгозиевой Д.А., Мадгозиеву Ж.Ш., действующему в своих интересах и интересах несовершеннолетних Мадгозиева Т.Ж., Мадгозиева М.Ж., Мадгозиевой С.Ж., об изъятии для муниципальных нужд жилого помещения в виде комнаты, расположенной по адресу: [REDACTED], площадью 25,6 кв. м (далее – комната 24), с выплатой Мадгозиевой Д.А. возмещения в размере 700 000 руб., об осуществлении государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение к муниципальному образованию город Муравленко, о выселении ответчиков из комнаты 24 без предоставления другого жилого помещения после фактической выплаты возмещения за нее. В обоснование требований истец сослался на то, что Мадгозиева Д.А. с января 2020 г. является собственником жилого помещения. Распоряжением администрации города Муравленко от 29 марта 2018 г. жилые помещения в многоквартирном доме, расположенном по указанному выше адресу, признаны непригодными для проживания, а сам дом аварийным и подлежащим сносу. Срок осуществления сноса данного дома был установлен до 7 декабря 2022 г. В связи с фактическим отказом собственников от сноса вышеуказанного дома постановлением администрации города Муравленко от 7 декабря 2022 г. определено изъять для муниципальных нужд земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2 443 кв. м, а также жилые помещения, в том числе комнату 24, находящиеся в названном выше доме. Поскольку Мадгозиева Д.А. приобрела право собственности на изымаемое жилое помещение после признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, она имеет право на выплату возмещения за него в размере, определенном в соответствии с положениями части 8³ статьи 32 Жилищного

кодекса Российской Федерации, – не выше стоимости приобретения ею этого жилого помещения, то есть в размере 700 000 руб. 21 декабря 2022 г. Мадгозиевой Д.А. направлен проект соглашения об изъятии жилого помещения в связи с изъятием земельного участка для муниципальных нужд, от подписания которого она отказалась, сославшись на то, что желает получить жилое помещение вместо суммы возмещения. Так как Мадгозиева Д.А. отказывается заключить это соглашение, то жилое помещение подлежит изъятию в принудительном порядке на основании решения суда.

Решением Муравленковского городского суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 24 мая 2023 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 20 сентября 2023 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 1 февраля 2024 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение суда апелляционной инстанции оставлены без изменения.

Администрацией города Муравленко 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.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы заявителя судьей Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. 22 мая 2024 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением этого же судьи от 13 августа 2024 г. кассационная жалоба 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 жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены обжалуемых судебных постановлений.

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 (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, распоряжением администрации города Муравленко от 29 марта 2018 г. № 526 на основании заключения межведомственной комиссии по оценке и обследованию помещения в целях признания его жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома в целях признания его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции от 27 марта 2018 г. жилые помещения многоквартирного дома [REDACTED] по ул. [REDACTED] признаны непригодными для проживания, а дом – аварийным и подлежащим сносу, срок сноса данного многоквартирного дома был установлен до 31 декабря 2025 г.

Распоряжением администрации города Муравленко от 30 ноября 2022 г. внесены изменения в распоряжение администрации города Муравленко от 29 марта 2018 г., в соответствии с которыми срок сноса многоквартирного дома изменен на 7 декабря 2022 г.

Постановлением администрации города Муравленко от 7 декабря 2022 г. определено земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2 443 кв. м, а также жилые помещения, в том числе комнату 24, находящиеся в названном многоквартирном доме на этом земельном участке, изъять для муниципальных нужд.

Согласно договору купли-продажи от 10 января 2020 г. Мадгозиева Д.А. купила комнату 24 площадью 25,6 кв.м, находящуюся по адресу: [REDACTED], за 700 000 руб.

Мадгозиева Д.А., ее супруг Мадгозиев Ж.Ш. и их сыновья Мадгозиев Т. [REDACTED], [REDACTED] года рождения, и Мадгозиев М. [REDACTED], [REDACTED] года рождения, зарегистрированы в комнате 24 и фактически проживают этом жилом помещении.

[REDACTED] г. у Мадгозиевой Д.А. и Мадгозиева Ж.Ш. родилась дочь Мадгозиева С.Ж.

В соответствии с отчетом от 9 декабря 2022 г. об оценке комнаты 24, составленным ООО «Региональный экспертный центр» по заказу управления муниципального имущества администрации города Муравленко, рыночная стоимость указанного недвижимого имущества по состоянию на 9 декабря 2022 г. составила 1 722 000 руб.

21 декабря 2022 г. управлением муниципального имущества администрации города Муравленко в адрес Мадгозиевой Д.А. направлен проект соглашения об изъятии жилого помещения в связи с изъятием земельного участка для муниципальных нужд.

По условиям данного соглашения за изымаемое жилое помещение (комнату) муниципальное образование город Муравленко Ямало-Ненецкого автономного округа должно предоставить Мадгозиевой Д.А. возмещение в денежной форме, размер которого определен в соответствии с частью 8² статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации в сумме 700 000 руб., а собственник должен освободить и передать комнату в муниципальную собственность.

14 декабря 2022 г. Мадгозиева Д.А. отказалась от предоставляемой ей суммы выплаты за комнату 24, сославшись на то, что желает получить другое жилое помещение взамен изымаемого.

Согласно справке управления муниципального имущества администрации города Муравленко от 13 марта 2022 г. многоквартирный дом, расположенный по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], не состоит в перечне многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 г., утвержденном постановлением правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 5 апреля 2019 г. № 346-П «Об утверждении региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории Ямало-Ненецкого автономного округа в 2019 – 2024 годах».

Из справки управления муниципального имущества администрации города Муравленко от 13 марта 2022 г. усматривается, что с 7 сентября 2022 г. по настоящее время Мадгозиева Д.А., Мадгозиев Ж.Ш., несовершеннолетние Мадгозиев М [REDACTED] и Мадгозиев Т [REDACTED] состоят в списке № 1 малоимущих граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма.

Разрешая спор, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований. Суды констатировали, что право собственности на комнату 24 возникло у Мадгозиевой Д.А. после признания жилого помещения непригодными для проживания, а многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, а также после введения в действие части 8² статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, вследствие чего данная правовая норма формально распространяется на правоотношения сторон и Мадгозиева Д.А. вправе требовать выплаты выкупной цены за принадлежащее ей жилое помещение

в размере стоимости его приобретения. Однако, сославшись на правовую позицию, изложенную в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 25 апреля 2023 г. № 20-П, и установив, что семья Мадгозиевой Д.А. является малоимущей, состоит на учете нуждающихся в жилых помещениях, суды сочли, что ответчики вправе выбрать иной способ реализации своих жилищных прав – в виде предоставления им другого жилого помещения взамен изымаемого.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций и их правовым обоснованием.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что судами при разрешении спора были нарушены нормы права.

Согласно части 4 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации жилое помещение может быть признано непригодным для проживания, многоквартирный дом может быть признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации. В многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, все жилые помещения являются непригодными для проживания.

Если многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, не включен в адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, жилищные права собственника жилого помещения в таком доме обеспечиваются в порядке, предусмотренном статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, то есть путем выкупа изымаемого жилого помещения.

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. При этом по заявлению прежнего собственника жилого помещения за ним сохраняется право пользования жилым помещением, если у прежнего собственника не имеется в собственности иных жилых помещений, не более чем на шесть месяцев после предоставления возмещения прежнему собственнику жилого помещения, если соглашением с прежним собственником жилого помещения не установлено иное (часть 6 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 при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение (часть 8 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Органы государственной власти субъекта Российской Федерации вправе устанавливать для собственников жилых помещений в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями при условии, что на дату признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции у них отсутствуют иные жилые помещения, пригодные для постоянного проживания, находящиеся в их собственности либо занимаемые на условиях социального найма или по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (часть 8.1 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 25 апреля 2023 г. № 20-П части 1, 8 и 10 статьи 32 и пункт 1 части 2 статьи 57 Жилищного кодекса Российской Федерации признаны не соответствующими Конституции Российской Федерации, ее статьям 7, 18, 19 (части 1 и 2), 40, 45, 46 (части 1 и 2), 55 (части 2 и 3) и 75¹, в той мере, в какой они – в том числе во взаимосвязи с иными нормативными положениями – не обеспечивают системного решения вопроса об условиях и порядке удовлетворения жилищных потребностей граждан, которые признаны малоимущими, состоят на учете в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений и являются собственниками единственного жилого помещения, признанного в установленном порядке непригодным для проживания (включая жилое помещение, входящее в состав многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции), когда жилищные права этих граждан не осуществляются в рамках региональной адресной программы по переселению из аварийного жилищного фонда (пункт 1). Впредь до внесения в действующее правовое регулирование изменений, вытекающих из данного постановления, при применении частей 1, 8 и 10 статьи 32 и пункта 1 части 2 статьи 57 Жилищного кодекса Российской Федерации следует исходить из того, что граждане, указанные в пункте 1 резолютивной части этого постановления, подлежат внеочередному обеспечению по договору социального найма благоустроенными жилыми помещениями, равнозначными по общей площади ранее занимаемым жилым помещениям, подлежащим изъятию для государственных или муниципальных нужд без оплаты возмещения, либо – если уполномоченными органами установлено, что нахождение в жилом

помещении, признанном в установленном порядке непригодным для проживания, невозможно или создает непосредственную опасность для жизни или здоровья и при этом внеочередное обеспечение жилым помещением по договору социального найма не может быть осуществлено, – незамедлительному обеспечению жилыми помещениями маневренного фонда на весь период до решения вопроса о способе удовлетворения их жилищных потребностей (абзац второй пункта 2).

В соответствии с частью 8² статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (введенной в действие с 28 декабря 2019 г.) 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 настоящей статьи, размер которого не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения, при этом положения частей 8 и 8² настоящей статьи в отношении таких граждан не применяются.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что приведенные выше нормативные положения и правовая позиция, изложенная в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 25 апреля 2023 г. № 20-П, применены к спорным отношениям неправильно.

Так, из содержания статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об изъятии жилого помещения, возлагается обязанность по выплате возмещения за изымаемое жилое помещение. Многоквартирный дом, в котором расположено жилое помещение ответчиков, не включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. В этом случае предоставление собственнику непригодного для проживания жилого помещения другого жилого помещения на праве собственности возможно при наличии достигнутого об этом соглашения с органом государственной власти или местного самоуправления, принявшим решение о сносе дома. Такое соглашение с ответчиками не заключалось.

Поскольку спорная комната была приобретена Мадгозиевой Д.А. по возмездной сделке после признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу в период действия положений части 8² статьи 32

Жилищного кодекса Российской Федерации, то в силу прямого указания закона на нее не распространяется норма части 8 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации о возможности предоставления Мадгозиевой Д.А. жилого помещения по соглашению с уполномоченным органом.

Законодатель в рамках предоставленных ему дискреционных полномочий установил различие в способе реализации прав лиц, приобретших право собственности на жилые помещения в домах, признанных в установленном законом порядке аварийными, определив в качестве юридически значимого обстоятельства время приобретения жилого помещения в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу. В случае, если гражданином право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме приобретено после признания его в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, положениями части 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации для такого лица предусмотрена лишь выплата возмещения за изымаемое жилое помещение, размер которого ограничен стоимостью приобретения им этого жилого помещения.

Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 25 апреля 2023 г. № 20-П была проверена конституционность частей 1, 8 и 10 статьи 32 и пункта 1 части 2 статьи 57 Жилищного кодекса Российской Федерации применительно к вопросу об условиях и порядке обеспечения потребностей в жилье малоимущих граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилых помещениях, в случае признания принадлежащего им на праве собственности жилого помещения непригодным для проживания. Однако каких-либо указаний на то, что изложенная в названном постановлении Конституционного Суда Российской Федерации правовая позиция подлежит распространению в том числе на данную категорию лиц, приобретших право собственности на жилое помещение уже после признания многоквартирного дома аварийным, в постановлении не приведено, конституционный контроль в отношении положений части 8² статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации в рамках данного постановления не осуществлялся.

Кассационный суд общей юрисдикции, проверяя по кассационной жалобе заявителя законность судебных актов нижестоящих судов, допущенные ими нарушения норм права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379⁶ и частей 1–3 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

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 Муравленковского городского суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 24 мая 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 20 сентября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 1 февраля 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судья