



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 25-КГ25-3-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 июня 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Рыженкова А.М. и Горохова Б.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Куличевой Александры Андреевны к администрации муниципального образования «Городской округ город Астрахань» о возложении обязанности предоставить нежилое помещение,

по кассационной жалобе администрации муниципального образования «Городской округ город Астрахань» на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Астраханского областного суда от 3 июля 2024 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М., выслушав объяснения представителя администрации муниципального образования «Городской округ город Астрахань» – Зеленского А.Н., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Куличева А.А. обратилась в суд с иском к администрации муниципального образования «Городской округ город Астрахань» о возложении обязанности предоставить нежилое помещение, мотивируя свои требования тем, что ей на праве собственности принадлежит нежилое помещение № ■ общей площадью 92,2 кв. м, кадастровый номер ■, и доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, площадью 584 кв.м, кадастровый номер ■, расположенные по адресу: ■. Нежилое помещение расположено в многоквартирном жилом доме, который распоряжением администрации муниципального образования «Городской округ Астрахань» от 16 марта 2020 г. № 487-р признан аварийным, и распоряжением от 5 марта 2022 г. № 363-р домовладение и земельный участок изъяты для муниципальных нужд. Распоряжением администрации муниципального образования «Городской округ Астрахань» от 25 августа 2020 г. № 1572-р срок отселения граждан установлен не позднее 1 апреля 2021 г. Многоквартирный жилой дом включен в перечень многоквартирных домов, подлежащих переселению в рамках региональной адресной программы Астраханской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в 2023–2027 годах», утвержденной постановлением правительства Астраханской области от 23 июня 2023 г. № 344-П. Из содержания данной региональной адресной программы (строка 372) следует, что в перечень изымаемых помещений в многоквартирном жилом доме принадлежащее истцу нежилое помещение не включено. Вместе с тем, поскольку многоквартирный дом включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, истец имеет право выбора способа обеспечения его жилищных прав, в связи с чем просила предоставить равноценное нежилое помещение с учетом доли в праве общей долевой собственности на земельный участок взамен изымаемого нежилого помещения.

Решением Кировского районного суда г. Астрахани от 12 февраля 2024 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Астраханского областного суда от 3 июля 2024 г. решение суда отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования удовлетворены. На администрацию муниципального образования «Городской округ город Астрахань» возложена обязанность предоставить равноценное нежилое помещение с учетом доли в праве общей долевой собственности на земельный участок взамен изымаемого нежилого помещения № ■ общей площадью 92,2 кв. м, кадастровый номер ■, расположенного по адресу: ■.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2024 г. указанное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене оспариваемых судебных постановлений ввиду существенного нарушения норм права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М. от 26 мая 2025 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, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу 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.

Такие нарушения норм материального и процессуального права были допущены судами.

Как следует из материалов дела, по договору дарения от 23 мая 2022 г., заключенному между Куличевой О.А. (даритель) и Куличевой А.А. (одаряемая), даритель подарила принадлежащее ей нежилое помещение № [] общей площадью 92,2 кв. м по адресу: []

Согласно выписке из ЕГРН право собственности Куличевой А.А. на нежилое помещение № [] общей площадью 92,2 кв.м, КН [], по адресу: [], зарегистрировано 26 мая 2022 г.

Из решения Кировского районного суда г. Астрахани от 7 июля 2023 г., имеющегося в материалах дела, следует, что Куличева О.А. (мать истца) приобрела нежилое помещение, расположенное по адресу: [], по соглашению об отступном от 29 мая 2020 г., заключенному с ООО «Володарский водопровод». Согласно пункту 3.2 данного соглашения размер отступного определяется с учетом рыночной стоимости имущества по договоренности сторон и составляет 850 000 руб. Кроме того, 29 мая 2020 г. между ООО «Володарский водопровод»

и Куличевой О.А. заключен договор купли-продажи спорного нежилого помещения, стоимость которого составила 850 000 руб.

Указанным выше решением суда удовлетворен иск Куличевой А.А. к администрации муниципального образования «Городской округ город Астрахань» о взыскании выкупной стоимости нежилого помещения № 8а, расположенного по адресу: [REDACTED]. С муниципального образования «Городской округ город Астрахань» за счет средств казны муниципального образования в пользу Куличевой А.А. взысканы стоимость выкупной цены нежилого помещения № [REDACTED] общей площадью 92,2 кв.м, по адресу: [REDACTED], в размере 850 000 руб., а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 11 700 руб. В остальной части в удовлетворении заявленных требований отказано.

Апелляционным определением Астраханского областного суда от 4 октября 2023 г. решение Кировского районного суда г. Астрахани от 7 июля 2023 г. отменено ввиду принятия отказа истца от иска.

Заключением межведомственной комиссии № ЗАК-17/2 от 31 января 2020 г. многоквартирный жилой дом, литера [REDACTED] по ул. [REDACTED] признан аварийным и подлежащим сносу.

Распоряжением администрации муниципального образования «Городской округ Астрахань» от 16 марта 2020 г. № 478-р указанный жилой дом признан аварийным и подлежащим сносу. Срок отселения граждан установлен не позднее 1 декабря 2024 г.

Распоряжением администрации муниципального образования «Городской округ Астрахань» от 25 августа 2020 г. № 1572-р внесены изменения в пункт 2 указанного распоряжения в части установления срока отселения граждан не позднее 1 апреля 2021 г.

Распоряжением администрации муниципального образования «Городской округ Астрахань» от 5 марта 2022 г. № 363-р изъяты для муниципальных нужд: жилое помещение (квартира) № 2 и нежилое помещение № [REDACTED] в многоквартирном доме, литера [REDACTED], по адресу: [REDACTED], и доли земельного участка площадью 584 кв. м, кадастровый номер [REDACTED], пропорциональные площади указанных помещений.

Постановлением правительства Астраханской области от 23 июня 2023 г. № 344-П многоквартирный дом по адресу: [REDACTED], включен в перечень многоквартирных домов, подлежащих переселению в рамках региональной адресной программы Астраханской области «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в 2023–2027 годах».

В соответствии с постановлением администрации муниципального образования "Город Астрахань" от 6 октября 2023 г. № 189 «Об утверждении муниципальной программы муниципального образования «Городской округ город Астрахань» «Переселение граждан муниципального образования

«Городской округ город Астрахань» из аварийного жилищного фонда в 2023-2027 годах» многоквартирный дом, расположенный по адресу: [REDACTED], включен в перечень аварийных многоквартирных домов, признанных таковыми с 1 января 2017 г. до 1 января 2022 г.

Разрешая спор, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что ни одной из утвержденных региональной или муниципальной адресных программ предоставление нежилых помещений взамен изымаемых в аварийных многоквартирных домах не предусмотрено, в связи с чем Куличева А.А. не имеет права на предоставление другого нежилого помещения.

Отменяя решение суда, суд апелляционной инстанции исходил из того, что использование Куличевой А.А. спорного нежилого помещения по целевому назначению невозможно ввиду аварийного состояния всего дома, подтвержденного решением межведомственной комиссии.

Принимая во внимание, что правовые последствия признания многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу для собственников нежилых помещений законодательством прямо не урегулированы, судебная коллегия пришла к выводу о том, что в соответствии с пунктом 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения.

Поскольку многоквартирный дом, в котором расположено спорное помещение, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, Куличевой А.А. избран способ реализации жилищных прав в связи с признанием дома аварийным и подлежащим сносу в виде предоставления другого нежилого помещения в собственность, о чем она уведомила ответчика. В этом случае, по мнению судебной коллегии, нежилое помещение предоставляется собственнику на условиях и в порядке, предусмотренных адресной программой по переселению из аварийного жилищного фонда.

С учетом изложенного суд апелляционной инстанции удовлетворил заявленные требования, обязав администрацию муниципального образования «Городской округ город Астрахань» предоставить равноценное нежилое помещение с учетом доли в праве общей долевой собственности на земельный участок взамен изымаемого спорного нежилого помещения.

Суд кассационной инстанции оставил апелляционное определение без изменения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления приняты с нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

Пунктом 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что в случаях, когда гражданские правоотношения прямо не

урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай, к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяется гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Согласно статье 279 Гражданского кодекса Российской Федерации изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством.

Как следует из подпункта 4 пункта 2 статьи 56³ Земельного кодекса Российской Федерации, принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях, не предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, должно быть обосновано решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

В соответствии с пунктом 2 статьи 239² Гражданского кодекса Российской Федерации в случае, если собственнику земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, или лицу, которому такой земельный участок принадлежит на ином праве, принадлежат расположенные на таком земельном участке объекты недвижимого имущества, изъятие такого земельного участка и отчуждение таких объектов в соответствии с настоящей статьей осуществляются одновременно.

В силу 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.

Статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что жилое помещение может быть изъято у собственника в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд. Предоставление возмещения за часть жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника (часть 1).

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 настоящей статьи (часть 10).

Согласно правовой позиции, изложенной в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2012 года, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 декабря 2012 г., обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения, проживающего в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, осуществляется в зависимости от включения либо невключения такого дома в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

В случае, если жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, 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.

В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» названный федеральный закон в целях создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан, повышения качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства, формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом, внедрения ресурсосберегающих технологий устанавливает правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на переселение граждан из аварийного жилищного фонда и регулирует отношения между Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления.

Аварийный жилищный фонд – это совокупность жилых помещений в многоквартирных домах, которые признаны в установленном порядке до 1 января 2017 г. аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации (статья 2).

В силу части 6 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации многоквартирный дом как объект жилищных прав может включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

На основании пункта 1 статьи 141⁴ Гражданского кодекса Российской Федерации помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях.

Таким образом, исходя из целей Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан), принимая во внимание, что предоставление иного нежилого помещения взамен изымаемого не приведет к улучшению условий проживания конкретных граждан, обеспечивает лишь имущественные интересы собственника такого помещения, при этом нежилые помещения не могут быть отнесены к аварийному жилищному фонду, нормы данного федерального закона не подлежат применению по аналогии к спорным правоотношениям, как противоречащие их существу.

В настоящем случае в отсутствие в законе нормы, предусматривающей возможность изъятия нежилых помещений, расположенных в домах, признанных аварийными, надлежит руководствоваться по аналогии законодательством, регулирующим сходные отношения, а именно положениями статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 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.

При этом администрация муниципального образования не оспаривала право Куличевой А.А. на получение выкупной цены, сам факт несогласия истца с ее размером не может являться основанием для возложения на ответчика обязанности по предоставлению собственнику аварийного нежилого помещения иного нежилого помещения.

Суд кассационной инстанции допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм права не устранил.

Исходя из изложенного, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, поскольку они приняты с существенными нарушениями норм права, повлиявшими на исход дела, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, что согласно статье 390¹⁴ Гражданского

процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для отмены указанных определений.

Суд первой инстанции при рассмотрении дела правильно разрешил спор и применил нормы материального и процессуального права, поэтому Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что решение суда первой инстанции следует оставить в силе на основании пункта 4 части 1 статьи 390¹⁵ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Астраханского областного суда от 3 июля 2024 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 19 ноября 2024 г. отменить, оставить в силе решение Кировского районного суда г. Астрахани от 12 февраля 2024 г.

Председательствующий

Судьи