

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС19-25691

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27.01.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу Комитета по финансам администрации муниципального образования «Город Саратов» на решение Арбитражного суда Саратовской области от 08.04.2019, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.06.2019 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 20.09.2019 по делу № А57-24241/2018,

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Данилюк Маргарита Исааковна (далее - предприниматель) обратилась в Арбитражный суд Саратовской области с иском к администрации муниципального образования "Город Саратов" (далее - администрация), Комитету по управлению имуществом города Саратова (далее - комитет), третье лицо Комитет по финансам администрации муниципального образования "Город Саратов" (далее - комитет по финансам), о взыскании с администрации за счет средств казны муниципального образования "Город Саратова" в счет возмещения за нежилое помещение литера А, общей площадью 71,4 кв. м, кадастровый или условный номер 64-64-11/414/2008-223, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Орджоникидзе Г.К., д. 2, денежные средства в размере 3 654 000 руб., судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 41 270 руб., расходов на оплату услуг представителя в размере 30 000 руб., прекращении права собственности на вышеуказанное нежилое помещение, после полной выплаты администрацией выкупной цены.

Определением Арбитражного суда Саратовской области от 14.02.2019 произведена замена ненадлежащего ответчика Комитета по управлению имуществом города Саратова надлежащим ответчиком - Комитетом по финансам администрации муниципального образования "Город Саратов", а также к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области (далее - управление), Комитет по управлению имуществом г. Саратова.

В ходе судебного разбирательства истцом в соответствии со статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заявлено ходатайство об уточнении исковых требований, о взыскании с администрации за счет средств казны муниципального образования "Город Саратов" в пользу предпринимателя в счет возмещения за нежилое помещение денежные средства в размере 3 654 000 руб., судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 41 270 руб., расходы на оплату услуг представителя в размере 30 000 руб., убытки, причиненные изъятием, в размере 331 532,01 руб., расходы по оплате досудебного исследования и экспертизы в размере 20 000 руб., после полной выплаты администрацией выкупной цены прекратить право собственности предпринимателя на нежилое помещение. Ходатайство удовлетворено.

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 08.04.2019, оставленным без изменения постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.06.2019 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 20.09.2019, требования удовлетворены частично: суд взыскал с комитета по финансам за счет средств казны муниципального образования "Город Саратов" в пользу предпринимателя денежные средства в размере 3 650 000 руб. в счет выкупа нежилого помещения общей площадью 71,4 кв. м, кадастровый номер 64:48:020301:2483, расположенного на первом этаже по адресу: г. Саратов, ул. им. Орджоникидзе Г.К., д. 2, судебные расходы на проведение оценки в размере 10 000 руб., по оплате стоимости судебной экспертизы в размере 4500 руб. 00 коп., по оплате государственной пошлины в размере 6000 руб., прекратил право собственности предпринимателя на вышеуказанное нежилое помещение. В удовлетворении остальной части требований, требования о взыскании расходов по оплате услуг представителя отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, отказав в удовлетворении требований, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что в силу статьи 239 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо ввиду ненадлежащего использования земли невозможно без прекращения права собственности на здания, сооружения или другое недвижимое имущество,

находящиеся на данном участке, это имущество может быть изъято у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов в порядке, предусмотренном соответственно статьями 279-282 и 284-286 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Причиной ограничения права пользования нежилым помещением явилось не изъятие этого имущества у истца и не национализация (принудительная смена собственника при сохранении самого имущества), а признание жилого дома, в котором находится спорное нежилое помещение, непригодным для проживания и подлежащим сносу в связи с его аварийным состоянием.

Учитывая, что в аварийном доме истцам принадлежит нежилое помещение, используемое в коммерческих целях, на данное помещение не распространяется правовой режим, регулирующий выкуп земельного участка и каждого жилого помещения в доме, непригодном для проживания.

В нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации истцом не представлены доказательства принудительного изъятия имущества для государственных или муниципальных нужд. Между тем, постановление администрации муниципального образования «Город Саратов» от 21.06.2017 №1458, предусматривающее изъятие для муниципальных нужд жилых помещений, фактически не затрагивает права собственности истца. В силу положений статей 36-38 Жилищного кодекса Российской Федерации доля в праве собственности на земельный участок под многоквартирным домом остается за истцом.

Имущество пришло в негодность в результате его физического износа, в связи с чем вины органа местного самоуправления в невозможности его использования собственниками не имеется. В соответствии с пунктом 1 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации происходит фактическое прекращение права собственности истца на недвижимое имущество в результате его повреждения (гибели). Истец не вправе требовать на основании статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации предварительного и равноценного помещения, поскольку в данном случае происходит не изъятие спорного имущества в порядке статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для

рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, предпринимателю на праве собственности принадлежит нежилое помещение общей площадью 71,4 кв. м, кадастровый номер 64:48:020301:2483, расположенное на первом этаже многоквартирного дома по адресу: г. Саратов, ул. им. Орджоникидзе Г.К., д. 2, используемое в предпринимательских целях для оказания бытовых услуг населению.

Постановлением администрации Заводского района от 07.04.1998 N 229 дом признан непригодным для проживания.

Согласно постановлению администрации от 08.07.2013 N 1347 "Об утверждении ведомственной целевой программы "Переселение граждан города Саратова из аварийного жилищного фонда в 2013 - 2015 годах" и о внесении изменений в постановление администрации от 08.07.2013 N 1347 "Об утверждении ведомственной целевой программы "Переселение граждан города Саратова из аварийного жилищного фонда в 2013 - 2015 годах" от 27.10.2014 N 3366 жилой д. 2 по ул. им. Орджоникидзе Г.К. включен в третий этап (2015 - 2017 г.г.) ведомственной целевой программы переселения граждан из аварийного жилого фонда. Полное расселение жильцов должно быть осуществлено до 31.08.2017. В настоящее время дом практически весь расселен.

Из ответа администрации от 03.11.2017 N 02-10-07-639д предпринимателю стало известно, что постановлением администрации от 21.06.2017 N 1458 изъят для муниципальных нужд земельный участок по адресу: г. Саратов, ул. им. Орджоникидзе Г.К., д. 2 и жилые помещения в данном доме. При этом решение об изъятии нежилого помещения не принято.

Неисполнение ответчиком обязанности по выкупу принадлежащего истцу нежилого помещения послужило основанием для обращения с в арбитражный суд.

Суды, удовлетворяя иск в части, исходили из следующего.

Согласно пункту 1 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

В соответствии с частью 10 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.

Таким образом, условием применения части 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации является признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Такой порядок закреплен в постановлении Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" (далее - Постановление N 47).

Как указано в разъяснении, содержащемся в пункте 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 N 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 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 применяются нормы частей 1 - 3, 5 - 9 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

Выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам, установленным частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, и включает в себя рыночную стоимость жилого помещения, убытки, причиненные собственнику его изъятием, в том числе упущенную выгоду, а также сумму компенсации за произведенный капитальный ремонт.

При определении выкупной цены изымаемого жилого помещения должна учитываться стоимость доли в праве собственности на общее имущество в подлежащем сносу доме, включая долю в праве собственности на земельный участок.

При определении размера компенсации за изымаемые помещения, а также за принадлежащие в силу наличия помещений предпринимателю права на общее имущество в многоквартирном доме и земельный участок, по делу определением суда от 25.12.2018 назначена судебная оценочная экспертиза в ООО "Статус ГРУПП", согласно которой размер возмещения за нежилое помещение с учетом рыночной стоимости нежилого помещения в аварийном

доме, стоимости доли земельного участка под аварийным домом пропорционально доле нежилого помещения, а также рыночной стоимости доли в праве собственности на общее имущество в многоквартирном аварийном доме, находящемся по вышеуказанному адресу составляет 3 650 000 руб.

Поскольку ответчиком каких-либо действий, направленных на определение выкупной цены за изъятое имущество истца не производилось, каких-либо предложений в адрес истца о выплате возмещения не направлялось, суды пришли к правильному выводу об удовлетворении требований.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы Комитета по финансам администрации муниципального образования «Город Саратов» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова