

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС21-26480

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24.01.2022

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) администрации города Ульяновска, управления имущественных отношений, экономики и развития конкуренции администрации города Ульяновска на решение Арбитражного суда Ульяновской области от 10.06.2021, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.09.2021 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 18.11.2021 по делу № А72-900/2021,

УСТАНОВИЛ:

закрытое акционерное общество «Венец» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Ульяновской области с заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к администрации города Ульяновска (далее – Администрация), управлению имущественных отношений, экономики и развития конкуренции администрации города Ульяновска (далее – Управление) о признании незаконным отказа Управления от 30.10.2020 № 18477-02 в выплате денежной компенсации – выкупной стоимости в размере 3 000 000 рублей за встроенные нежилые помещения общей площадью 193,5 кв. м, расположенные по адресу: г. Ульяновск, ул. Бакинская, д. 38, определенной отчетом об оценке № 08-09/10; обязанности Администрации устранить допущенные нарушения прав и законных интересов Общества путем принятия решения об изъятии для муниципальных нужд нежилых помещений; принятия решения об осуществлении выкупа нежилых помещений по рыночной стоимости, определенной отчетом об оценке № 08-09/10 в размере 3 053 019 рублей; принятия решения об осуществлении выкупа 252,6 кв. м

земельного участка (кадастровый номер 73:24:040802:30) под многоквартирным жилым домом со встроенными помещениями, общей площадью 505,2 кв. м (адрес: г. Ульяновск, ул. Бакинская, д. 38) по рыночной стоимости 1 613 700 рублей согласно заключению специалиста от 29.03.2021 № 21/2021.

Решением Арбитражного суда Ульяновской области от 10.06.2021, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.09.2021 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 18.11.2021, признано незаконным решение Управления от 30.10.2020 № 18477-02 об отказе в выплате денежной компенсации – выкупной стоимости принадлежащих на праве собственности нежилых помещений общей площадью 193,5 кв. м, и соответствующей части земельного участка, расположенных по адресу: г. Ульяновск, ул. Бакинская, д. 38. Суд обязал Администрацию устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя путем принятия решения об изъятии для муниципальных нужд у Общества принадлежащих ему на праве собственности нежилых помещений общей площадью 193,5 кв. м (кадастровый номер 73:24:040802:236) и соответствующей части земельного участка (кадастровый номер 73:24:040802:30), расположенных по адресу: г. Ульяновск, ул. Бакинская, д. 38; в течение тридцати дней со дня вступления решения суда в законную силу направить Обществу проект соглашения о выкупе нежилых помещений и соответствующей части земельного участка.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявители просят отменить состоявшиеся судебные акты, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам спора, а также существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявители указывают, что решение вопроса об изъятии помещения, принадлежащего Обществу, без соблюдения предварительной процедуры направления информации о сносе аварийного дома, либо реконструкции противоречит требованиям жилищного законодательства.

Администрацией предприняты предусмотренные законом действия, направленные на изъятие земельного участка и жилых помещений, расположенных в аварийном многоквартирном доме.

По мнению заявителей, судом в качестве восстановительной меры могло быть применено возложение обязанности направить в адрес Общества требование о сносе или реконструкции аварийного многоквартирного дома в разумный срок, однако судом принято решение о возложении обязанности по изъятию нежилого помещения без учета предоставленного собственникам помещений права выбора по распоряжению имуществом.

Судом неправомерно возложена обязанность на Администрацию принять решение об изъятии помещений и направить соглашение о выкупе помещений, принадлежащих Обществу, до окончания срока отселения физических и юридических лиц, указанного в постановлении о признании дома аварийным и подлежащим сносу.

Податели жалобы отмечают, что в обращении, направленном в Администрацию, Общество не предъявляет какого-либо требования.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 АПК РФ, кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, проверив доводы кассационной жалобы заявителей, суд не находит оснований для ее передачи на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, Обществу на праве собственности принадлежит нежилое помещение (кадастровый номер 73:24:040802:326) общей площадью 193,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Ульяновск, ул. Бакинская, д. 38.

Постановлением Администрации от 14.02.2018 № 188 на основании заключения межведомственной комиссии от 23.11.2017 № 74 указанный многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу.

В пункте 2 названного постановления установлен срок отселения физических и юридических лиц из аварийного многоквартирного дома до 20.11.2019.

Согласно пункту 3 указанного постановления Управлению муниципальной собственностью Администрации предписано:

1) предусмотреть денежные средства на отселение граждан из аварийного многоквартирного дома при формировании бюджета муниципального образования «город Ульяновск» на 2019 год и плановый период 2020 и 2021 годов по смете управления;

2) в срок до 01.10.2019 приобрести жилые помещения для последующего предоставления гражданам, проживающим в аварийном многоквартирном доме;

3) в срок до 20.11.2019 предоставить гражданам, проживающим в аварийном многоквартирном доме, другие жилые помещения по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;

4) исключить из реестра муниципального имущества города Ульяновска муниципальные жилые помещения, находящиеся в аварийном многоквартирном доме, после его сноса.

Согласно пункту 4 указанного постановления Управлению жилищно-коммунального хозяйства администрации предписано:

1) предусмотреть средства на снос аварийного многоквартирного дома при формировании бюджета муниципального образования «город Ульяновск» на 2020 год;

2) в срок до 01.07.2020 организовать работу по сносу аварийного многоквартирного дома.

Общество письмом от 19.10.2020 № 45 обратилось в Администрацию с заявлением, в котором просило предоставить денежную компенсацию – выкупную стоимость в размере 3 000 000 рублей, так как возмещению подлежит рыночная

цена жилища без учета ветхого состояния, а также рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен дом.

Письмом от 30.10.2020 № 18477-02 Управление отказало в предоставлении денежной компенсации, поскольку статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) не предусматривается возмещение, выкуп, предоставление иного помещения собственникам нежилых помещений, расположенных в расселяемых аварийных домах.

Ссылаясь на незаконность принятого решения, Общество обратилось в арбитражный суд с соответствующими требованиями.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, приняв во внимание вступившее в законную силу решение Ленинского районного суда г. Ульяновска от 06.07.2018, руководствуясь статьями 235, 239.2, 279 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 15, 32 Жилищного кодекса, статьей 56.3 Земельного кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в пункте 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», суды удовлетворили заявленные требования, исходя из того, что признание спорного дома аварийным и подлежащим сносу лишает Общество возможности использования принадлежащего ему имущества; решение о предстоящем сносе здания, которое принято и находится в стадии исполнения, свидетельствует о фактическом изъятии из владения и прекращении права собственности на недвижимое имущество.

Судами установлено, что дом находится в фактически разрушенном состоянии, общество в здании никакой деятельности не осуществляет, поскольку находится в нем опасно. Опасность обрушения дома установлена по состоянию на 2017 год.

Отклоняя доводы заявителя о том, что постановлением администрации г. Ульяновск от 19.04.2021 в постановление от 14.02.2018 внесено изменение в части отселения названного дома и срок его сноса установлен до 20.11.2029, суд округа указал, что отсутствие соответствующего финансирования не освобождает ответчиков от исполнения решения суда общей юрисдикции и требований законодательства.

Доводы кассационной жалобы, которые были предметом рассмотрения судов, не свидетельствуют о допущенных нарушениях норм материального и процессуального права, которые бы служили достаточным основанием в силу части 1 статьи 291.11 АПК РФ к отмене обжалуемых судебных актов.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы администрации города Ульяновска, управления имущественных отношений, экономики и развития конкуренции администрации города Ульяновска для рассмотрения в судебном

заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова