

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 307-ЭС23-17082

г. Москва

дело № А66-11244/2022

Резолютивная часть определения объявлена 18.01.2024.

Полный текст определения изготовлен 01.02.2024.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,

судей Чучуновой Н.С., Якимова А.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по кассационной жалобе индивидуального предпринимателя Шестакова Сергея Юрьевича на решение Арбитражного суда Тверской области от 23.12.2022, постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.03.2023, постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 03.07.2023 по делу № А66-11244/2022

по заявлению индивидуального предпринимателя Шестакова Сергея Юрьевича о признании незаконным отказа администрации Осташковского городского округа в изъятии принадлежащего заявителю встроенного помещения магазина путем выкупа или предоставления взамен жилого или нежилого помещения, выраженного в письме от 11.05.2022 № 3000-12; о признании незаконным бездействия, выразившегося в непринятии решения об изъятии для муниципальных нужд встроенного помещения магазина общей площадью 49.2 кв. м, расположенного по адресу: Тверская обл., г. Осташков, ул. Рабочая, д. 12 и соответствующей части земельного участка, возложении обязанности принять решение об изъятии для муниципальных нужд названных помещения и соответствующей части земельного участка, в течение тридцати дней со дня вступления решения суда в законную силу направить заявителю проект соглашения о выкупе.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

индивидуальный предприниматель Шестаков Сергей Юрьевич (далее – предприниматель) является собственником помещения общей площадью 49, 2 кв. м, расположенного в доме № 12 по ул. Рабочая в городе Осташков Тверской области на основании договора купли-продажи от 17.08.2009 (свидетельство о государственной регистрации права собственности от 20.10.2009), заключенного с Комитетом по управлению имуществом муниципального образования «Осташковский район», действовавшим от имени муниципального образования «Осташковский район», по результатам аукциона по продаже встроенного помещения магазина, являющегося муниципальным имуществом.

Многоквартирный дом, в котором расположено спорное помещение, а также дома № 14 и 18 по улице Рабочей включены в Адресную программу Тверской области по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2016 - 2017 годы, утвержденной постановлением Правительства Тверской области от 30.12.2015 № 697-пп, Адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда муниципального образования «Городское поселение г. Осташков» на 2013 - 2017 годы, утвержденной постановлением администрации муниципального образования «Городское поселение г. Осташков» от 28.05.2013 № 346, в связи с чем предусматривалось расселение граждан из указанных многоквартирных домов.

В настоящее время жильцы указанных многоквартирных домов расселены, в них никто не проживает, здания являются аварийными, непригодными для эксплуатации и подвержены разрушению.

Решением Осташковского межрайонного суда Тверской области от 18.03.2022 по иску Осташковского межрайонного прокурора Тверской области признано незаконным бездействие Администрации в непринятии мер, направленных на ограничение (исключение) доступа посторонних лиц в находящиеся в муниципальной собственности жилые помещения расселенных домов аварийного жилищного фонда по вышеуказанным адресам.

Заявитель 13.04.2022 направил в Администрацию обращение, в котором просил изъять указанное помещение путем выкупа либо предоставить взамен жилое или нежилое помещение стоимостью не ниже выкупной.

Письмом от 11.05.2022 администрация сообщила заявителю об отсутствии правовых оснований для изъятия спорного помещения, предоставления взамен другого жилого или нежилого помещения, указав, что многоквартирный дом по адресу: город Осташков, ул. Рабочая, д. 12 признан аварийным и подлежащим реконструкции заключением межведомственной комиссии. В рамках реализации Адресной программы Тверской области по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2016 - 2017 годы,

утвержденной постановлением Правительства Тверской области от 30.12.2015 № 697-пп, Адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда муниципального образования «Городское поселение г. Осташков» на 2013 - 2017 годы, утвержденной постановлением администрации муниципального образования «Городское поселение г. Осташков» от 28.05.2013 № 346, предусматривалось расселение граждан из многоквартирных домов. При этом адресной программой не предусмотрен выкуп нежилых помещений, а также предоставление взамен нежилого помещения иных жилых или нежилых помещений. Требование к собственникам помещений в многоквартирном доме о его сносе или реконструкции в порядке, установленном статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), не предъявлялось; решение о реконструкции многоквартирного дома, об изъятии помещения заявителя или земельного участка для государственных или муниципальных нужд администрацией не принималось.

Полагая, что отказ администрации в изъятии принадлежащего предпринимателю помещения является незаконным, последний обратился в арбитражный суд с требованиями по настоящему делу.

Решением Арбитражного суда Тверской области от 23.12.2022, оставленным без изменения постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.03.2023 и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 03.07.2023, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Разрешая спор по настоящему делу, суды руководствовались положениями статей 235, 239, 239.2, 279, 281 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьи 56.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), постановления Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» и пришли к выводу об отсутствии совокупности правовых оснований для применения к спорным правоотношениям части 10 статьи 32 ЖК РФ, в связи с чем отказали в удовлетворении заявленных требований.

Суды исходили из того, что заключением межведомственной комиссии дом признан аварийным и подлежащим реконструкции, однако, решение о признании его подлежащим сносу или реконструкции не принималось, требование о сносе или реконструкции дома заявителю не направлялось, при этом ни одной из утвержденных региональной или муниципальной Адресных программ выкуп нежилых помещений в многоквартирных домах не предусмотрен.

Суды учли, что бездействие администрации по принятию решений о признании МКД подлежащим сносу или реконструкции незаконным не признавалось. Кроме того, многоквартирный дом включен в перечень памятников культуры, доказательств наличия оснований для его сноса в материалах дела не имеется. Расселение жилых помещений в многоквартирном

доме не влечет прекращение права собственности заявителя на принадлежащее ему нежилое помещение.

Не согласившись с принятыми по настоящему делу судебными актами, предприниматель обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой, ссылаясь на нарушение судами норм материального права, просит обжалуемые судебные акты отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Администрация Осташковского городского округа (далее – администрация) направила в адрес Верховного Суда Российской Федерации отзыв, в котором, ссылаясь на законность и правомерность выводов судов, просит оставить принятые по делу судебные акты без изменения, ходатайствует о рассмотрении дела по кассационной жалобе предпринимателя в отсутствие ее представителя.

От предпринимателя поступило ходатайство о рассмотрении дела по кассационной жалобе в его отсутствие и отсутствие его представителя, с указанием на поддержание доводов кассационной жалобы.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что жалоба подлежит удовлетворению в силу следующего.

Право частной собственности согласно статье 35 Конституции Российской Федерации охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 235 ГК РФ 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.

Согласно пункту 10 статьи 32 ЖК РФ 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.

Согласно пункту 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» судам следует учитывать, что, в силу части 10 статьи 32 Жилищного кодекса, признание в установленном порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является, по общему правилу, основанием для предъявления органом, принявшим такое решение, к собственникам жилых помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок за счет их собственных средств.

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 (они заключаются в том, чтобы на территории муниципального образования не было жилого дома, не позволяющего обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан) 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, согласно части 10 статьи 32 Жилищного кодекса, применяются нормы частей 1-3, 5-9 указанной статьи. При этом положения части 4 статьи 32 Жилищного кодекса о предварительном уведомлении собственника об изъятии принадлежащего ему жилого помещения применению не подлежат.

Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 28.03.2017 № 624-О высказался о том, что положения статьи 32 Жилищного кодекса, направленные на защиту интересов собственников изымаемых для государственных (муниципальных) нужд жилых помещений, в том числе в связи с признанием многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, устанавливающие условия изъятия жилого помещения, а также возможность предоставления взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения, конкретизируют положения статей 35 (часть 3) и 40 (часть 1) Конституции Российской Федерации о недопустимости произвольного лишения жилища и принудительного отчуждения имущества для государственных нужд без предварительного и равноценного возмещения.

Согласно статье 279 ГК РФ 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 56.3 ЗК РФ, 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 239.2 ГК РФ 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 целях реализации положений статей 15 и 32 ЖК РФ постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 утверждено Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийными и подлежащим сносу или реконструкции (далее – постановление № 47), в соответствии с которым многоквартирный жилой дом, в котором расположено спорное нежилое помещение было признано аварийным и подлежащим реконструкции.

В разделе III постановления № 47 перечислены основания для признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Согласно пункту 33 постановления № 47 основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания является наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие: ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации либо в результате чрезвычайной ситуации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований; изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей.

В соответствии с пунктом 34 постановления № 47 основанием для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является аварийное техническое состояние его несущих строительных конструкций (конструкции) или многоквартирного дома в целом, характеризующееся их разрушением либо повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения многоквартирного дома, и (или) кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости многоквартирного дома. В случае если многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, жилые помещения, расположенные в таком многоквартирном доме, являются непригодными для проживания.

Судами установлено, что дом, в котором расположено принадлежащее предпринимателю помещение, признан аварийным и подлежащим реконструкции по указанным выше основаниям, в связи с чем жилые помещения, за исключением спорного, расселены, как вошедшие в утвержденную Адресную программу.

Наравне с указанным выше абзацем 2 пункта 36 постановления № 47 также предусмотрено, что непригодными для проживания следует признавать жилые помещения, расположенные в зоне вероятных разрушений при техногенных авариях, иных обстоятельствах, в результате которых сложилась чрезвычайная ситуация, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно предотвратить разрушение жилых помещений. Многоквартирные дома, расположенные в указанных зонах, признаются аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

Таким образом, законодателем определены основания для признания помещений многоквартирного дома непригодными для проживания, при этом независимо от оснований признания дома аварийным всем собственникам помещений в таких домах должна быть гарантирована равная защита права собственности.

Судебной коллегией по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации неоднократно высказывалась правовая позиция, допускающая в отсутствие в законе нормы, предусматривающей возможность изъятия нежилых помещений, расположенных в домах, признанных аварийными, по тем же основаниям, которые регламентированы законом для жилых помещений в целях защиты прав собственников всех помещений в многоквартирном доме (определения от 03.07.2018 № 309-КГ17-23598, от 20.11.2018 №309-КГ18-13252) и недопустимости нарушения гарантированных Конституцией Российской Федерации прав и охраняемых свобод. При этом судебной коллегией в качестве оснований для признания дома аварийным и подлежащим сносу принимался факт случившейся техногенной аварии, то есть одно из оснований, предусмотренных разделом III постановления № 47.

Суды, разрешая спор по настоящему делу, не приняли указанную правовую позицию Верховного Суда Российской Федерации, ссылаясь на отсутствие в спорной ситуации факта техногенной аварии.

Между тем такой вывод судов нельзя признавать обоснованным, поскольку различные основания признания дома аварийным и подлежащим реконструкции не могут повлечь для собственников помещений в этом доме различные правовые последствия.

Как указано в пункте 1 статьи 6 ГК РФ, в случаях, когда предусмотренные пунктами 1 и 2 статьи 2 настоящего Кодекса отношения 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).

В связи с изложенным, часть 10 статьи 32 ЖК РФ подлежит применению в случае признания многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу в связи с техногенной аварией.

Таким образом, поскольку ГК РФ не содержит нормы, регламентирующей порядок изъятия находящихся в собственности нежилых помещений для государственных или муниципальных нужд, судам надлежало руководствоваться по аналогии законодательством, регулирующим сходные отношения, а именно положениями пункта 10 статьи 32 ЖК РФ, статей 239.2, 279 ГК РФ, статьи 56.3 ЗК РФ.

Такой подход призван обеспечить равную защиту прав собственников жилых и нежилых помещений в случае признания дома аварийным и подлежащим реконструкции, поскольку противоположная позиция влечет лишение собственника права использования, владения и распоряжения принадлежащим ему недвижимым имуществом.

Однако суды при установлении всех обстоятельств по делу признали по существу бездействие администрации по выкупу соответствующим законом, не приняв во внимание также, что использование предпринимателем спорного нежилого помещения по целевому назначению невозможно ввиду аварийного состояния всего дома, подтвержденного решением межведомственной комиссии. Действия администрации привели к нарушению права собственности предпринимателя, приобретшего формальный характер и предполагающего лишь наличие зарегистрированного права. При этом как установлено судами, истцом спорное помещение приобретено по результатам аукциона у муниципального образования в 2009 году, а дом признан аварийным и подлежащим реконструкции в 2011 году, с иском предприниматель обратился в суд в 2022 году.

Таким образом, судебная коллегия полагает, что выводы судов по настоящему делу нельзя признать законными и обоснованными, судебные акты приняты с существенными нарушениями норм материального права, повлиявшими на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, в связи с чем подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела судам следует учесть изложенное и, применив по аналогии нормы права, регулирующие порядок изъятия для государственных и муниципальных нужд жилых помещений, с учетом установленных обстоятельств, разрешить спор по существу.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11–291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Тверской области от 23.12.2022, постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.03.2023, постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 03.07.2023 по делу № А66-11244/2022 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Тверской области.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Е.Е. Борисова

Судьи

Н.С. Чучунова

А.А. Якимов