



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ23-9-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 апреля 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,

судей Рыженкова А.М. и Назаренко Т.Н.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Павловой Галины Михайловны, Павлова Владислава Анатольевича, Павловой Надежды Григорьевны, Павловой Илоны Владиславовны, действующей в своих интересах и в интересах Павловой Полины Андреевны, к Департаменту городского имущества г. Москвы о защите жилищных прав,

по кассационной жалобе Департамента городского имущества г. Москвы на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 августа 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 22 ноября 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М., выслушав объяснения представителей Департамента городского имущества г. Москвы по доверенности Вайс Я.Э., Гаврикова К.П., поддержавших

доводы кассационной жалобы, Павлова В.А., Павловой Г.М., Павловой Н.Г. их представителей по доверенности Поленова М.А., а также Марюхина В.А., представляющих также интересы Павловой И.В., возражавших против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Павлова Г.М., Павлов В.А., Павлова Н.Г., Павлова И.В., действующая в своих интересах и в интересах Павловой П.А., обратились в суд с иском к Департаменту городского имущества города Москвы о защите жилищных прав, мотивируя свои требования тем, что зарегистрированы и проживают в трехкомнатной квартире общей площадью 69,6 кв.м, жилой площадью 49,8 кв.м, расположенной по адресу: [REDACTED], где занимают две комнаты № 1 и 2. В комнате № 2 жилой площадью 18,3 кв.м проживает Павлова Г.М., являющаяся собственником данной комнаты. В комнате № 1 жилой площадью 13,4 кв.м проживают Павлов В.А., Павлова Н.Г., Павлова И.В. и ее дочь Павлова П.А., [REDACTED] года рождения, имеющая статус «ребенок-инвалид». Данная комната принадлежит на праве собственности Павловой Г.М., Павлову В.А., Павловой Н.Г., Павловой И.В. (по 1/4 доли за каждым). Их семьи ведут раздельное хозяйство, питаются раздельно, также раздельно оплачивают коммунальные платежи.

В отношении многоквартирного дома по адресу: [REDACTED], принято решение о его включении в программу реновации.

24 декабря 2020 г. письмом Департамента городского имущества г. Москвы истцам предлагалось заключить договор мены на одно жилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, шоссе Фрезер, д. 7/2, кв. 128, жилой площадью 36,5 кв.м, количество комнат - 2. На данное предложение они ответили отказом, так как оно не отвечает их интересам.

23 марта 2021 г. письмом Департамента городского имущества г. Москвы истцам вновь предложено заключить договор мены и опять на одно жилое помещение по адресу: г. Москва, шоссе Фрезер, д. 7/2, кв. 161, жилой площадью 37,4 кв.м, количество комнат - 2. На данное предложение они также ответили отказом, ставили перед Департаментом вопрос о предоставлении их семьям отдельных квартир.

Просили возложить обязанность на Департамент государственного имущества г.Москвы в соответствии с программой реновации в обмен на комнаты № 1 и 2 в квартире по адресу: [REDACTED], предоставить Павлову В.А., Павловой Н.Г., Павловой И.В. и Павловой П.А., отдельную квартиру в г. Москве с отдельным санитарным узлом, предоставить Павловой Г.М. отдельную квартиру в г. Москве.

Решением Пресненского районного суда г. Москвы от 7 июля 2021 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 октября 2021 г., в

удовлетворении иска Павловой Г.М., Павлова В.А., Павловой Н.Г., Павловой И.В., действующей в своих интересах и в интересах Павловой П.А., к Департаменту городского имущества г. Москвы о защите жилищных прав отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 17 марта 2022 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 октября 2021 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 августа 2022 г. решение Пресненского районного суда г. Москвы от 7 июля 2021 г. отменено, по делу вынесено новое решение, которым постановлено: обязать Департамент городского имущества города Москвы, в соответствии с программой реновации в обмен на комнаты № 1 и 2 в квартире ■, расположенной по адресу: ■, предоставить Павлову Владиславу Анатольевичу, Павловой Надежде Григорьевне, Павловой Илоне Владиславовне, Павловой П■■ А■■: (ребенку-инвалиду) отдельную квартиру в городе Москве с отдельным санитарным узлом, предоставить Павловой Галине Михайловне отдельную квартиру в городе Москве.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 22 ноября 2022 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 августа 2022 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене оспариваемых судебных постановлений ввиду существенных нарушений норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М. от 28 марта 2023 г. кассационная жалоба 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 части.

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, Павлова Г.М., Павлов В.А., Павлова Н.Г., Павлова И.В. и Павлова П.А., зарегистрированы и проживают в двух комнатах - № 1 и 2, являющихся изолированными, в трехкомнатной квартире площадью 69,6 кв.м, жилой площадью 49,8 кв.м, расположенной по адресу: [REDACTED]. Павлова П.А. является ребенком-инвалидом.

Комната № 2 (жилая площадь 18,3 кв.м, общая площадь 25,58 кв.м) в указанной квартире принадлежит на праве собственности Павловой Г.М. на основании договора передачи жилья в собственность от 4 февраля 2000 г.

Комната № 1 (жилая площадь 13,4 кв.м, общая площадь 18,73 кв.м) принадлежит на праве общей долевой собственности Павловой Г.М., ее сыну - Павлову В.А., жене сына - Павловой Н.Г. и внучке - Павловой И.В. (по 1/4 доли каждому) на основании договора купли-продажи свободной комнаты в коммунальной квартире от 20 июня 2008 г. Павлов В.А., Павлова Н.Г., Павлова И.В. имели регистрацию в комнате № 2 до заключения указанного договора.

Согласно постановлению Правительства города Москвы от 1 августа 2017 г. № 497-ПП «О программе реновации жилищного фонда в городе Москве» в отношении многоквартирного дома по адресу: [REDACTED], принято решение о его включении в Программу реновации.

24 декабря 2020 г. Департамент городского имущества г. Москвы предложил истцам мену указанных выше комнат на жилое помещение по адресу: г. Москва, шоссе Фрезер, д. 7/2, кв. 128, площадью жилого помещения 67,7 кв.м, общей площадью 65 кв.м, жилой площадью 36,5 кв.м, , количество комнат - 2, этаж 5.

23 марта 2021 г. Департамент городского имущества города Москвы предложил истцам мену вышеуказанных комнат на жилое помещение по адресу: г. Москва, шоссе Фрезер, д. 7/2, кв. 161, площадью жилого помещения 68,3 кв.м, общей площадью 65,6 кв.м, жилой площадью 37,4 кв.м, , количество комнат - 2, этаж 14.

На данные предложения истцы ответили отказом, потребовав предоставления им двух однокомнатных квартир.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что истцы являются членами одной семьи, право на выкуп комнаты № 1 возникло как производное вследствие права собственности на комнату № 2, Павловой Г.М., Павловой Н.Г., Павловым В.А. и Павловой И.В. на основании одного договора купли-продажи приобретено право собственности на комнату № 1, по Программе реновации имеет место расселение в равнозначные жилые помещения, а не в порядке улучшения жилищных условий, более того, истцы на жилищном учете не состоят.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции исходил из недоказанности проживания истцами одной семьей, поскольку Павлова Г.М. одна проживает в комнате № 2 в квартире по адресу: [REDACTED], получает меры социальной поддержки как одиноко проживающий пенсионер. Иные истцы членами ее семьи не являются. Принадлежащие истцам на праве собственности (Павловой Г.М.) и долевой собственности (Павловой Г.М., Павловой Н.Г., Павлову В.А. и Павловой И.В.)

комнаты являются отдельными объектами гражданских прав, которые предназначены для проживания отдельных семей, а доказательств совместного проживания истцов одной семьей материалы дела не содержат и стороной ответчика не представлено.

Также судебной коллегией указано на то, что судом первой инстанции необоснованно не учтено состояние здоровья несовершеннолетнего члена семьи - Павловой П.А., которой установлена инвалидность, в связи с чем при предоставлении отдельной квартиры, где проживает такой ребенок, необходимо наличие раздельного санитарного узла.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда апелляционной инстанции и их правовым обоснованием.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что определение суда апелляционной инстанции и определение суда кассационной инстанции приняты с существенным нарушением норм процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с частью 2 статьи 5 Жилищного кодекса Российской Федерации жилищное законодательство состоит из Жилищного кодекса Российской Федерации, принятых в соответствии с данным кодексом других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

Согласно статье 7.3 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 г. № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (введена Федеральным законом от 1 июля 2017 г. № 141-ФЗ) собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в программу реновации (далее - собственники жилых помещений), и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в программу реновации, в целях обеспечения их жилищных прав взамен указанных жилых помещений предоставляются равнозначные жилые помещения.

Под равнозначным жилым помещением в данном законе понимается жилое помещение, одновременно соответствующее следующим требованиям:

жилая площадь и количество комнат в таком жилом помещении не меньше жилой площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а общая площадь такого жилого помещения превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения;

такое жилое помещение соответствует стандартам благоустройства, установленным законодательством города Москвы, а также имеет улучшенную отделку в соответствии с требованиями, установленными нормативным правовым актом города Москвы;

такое жилое помещение находится в многоквартирном доме, который расположен в том же районе города Москвы, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в программу реновации (при этом границы

указанного района определяются по состоянию на 1 января 2017 года), за исключением случая, если многоквартирный дом расположен в Зеленоградском, Троицком или Новомосковском административном округе города Москвы. В этом случае равнозначное жилое помещение предоставляется в границах административного округа города Москвы, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в программу реновации.

Частью 10 названной выше статьи предусмотрено, что взамен освобождаемой гражданином комнаты в коммунальной квартире в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, в качестве равнозначного жилого помещения или равноценного жилого помещения в соответствии с настоящим Законом предоставляется отдельная квартира. При этом предоставление комнаты в коммунальной квартире или части жилого помещения, составляющей долю в праве общей собственности на отдельную квартиру, не допускается. В случае, если освобождаемая комната в коммунальной квартире в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, находится в общей долевой или общей совместной собственности граждан, таким гражданам предоставляются отдельные квартиры на праве общей долевой или общей совместной собственности в порядке, установленном частью двадцать первой настоящей статьи, в соответствии с которой в случае, если жилое помещение находится в общей собственности, договор, предусматривающий переход права собственности на такое жилое помещение, заключается со всеми собственниками жилого помещения и предусматривает возникновение права общей собственности на предоставляемое жилое помещение в долях, соответствующих долям в праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в программу реновации (в случае, если такое жилое помещение находилось в общей долевой собственности), или возникновение права общей совместной собственности на предоставляемое жилое помещение (в случае, если такое жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, находилось в общей совместной собственности).

Исходя из системного толкования приведенных правовых норм, принимая во внимание, что взамен освобождаемой комнаты в коммунальной квартире в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, законом предусмотрено предоставление гражданам отдельных квартир без указания на количество комнат в квартире, необходимо при установлении равнозначности предоставляемого жилого помещения исходить из положений абзаца 2 пункта 2 статьи 7.3 Закона Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации» (жилая площадь и количество комнат в таком жилом помещении не меньше жилой площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а общая площадь такого жилого помещения превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения), а также общих правил, установленных жилищным законодательством применительно к определению понятия коммунальной квартиры.

Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит непосредственного определения понятия коммунальной квартиры. По смыслу положений части 1 статьи 59 Жилищного кодекса Российской Федерации, под коммунальной квартирой понимается квартира, в которой проживают несколько нанимателей и (или)

собственников, которые обладают самостоятельными правами в отношении занимаемых ими комнат по отдельным договорам найма или праву собственности, не являющиеся членами одной семьи.

При разрешении настоящего спора необходимо учитывать, что на дату заключения договора купли-продажи комнаты № 1 в коммунальной квартире по адресу: [REDACTED], действовали Закон г. Москвы от 14 июня 2006 г. № 29 «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения» и постановление Правительства г. Москвы от 27 августа 2002 г. № 706-ПП.

Постановлением Правительства г. Москвы от 27 августа 2002 г. № 706-ПП «О продаже свободных жилых помещений в коммунальных квартирах, находящихся в собственности города Москвы» утверждено Положение о порядке и условиях продажи свободных жилых помещений в коммунальных квартирах, находящихся в собственности города Москвы.

Пунктами 3, 4 указанного постановления предусмотрено, что продажа свободных жилых помещений в коммунальных квартирах осуществляется Департаментом жилищной политики и жилищного фонда города Москвы в целях ликвидации коммунальных квартир. Продажа свободных жилых помещений в коммунальной квартире может производиться только гражданам, постоянно зарегистрированным и занимающим в этой квартире жилые помещения по договорам социального найма либо имеющим в данной квартире жилые помещения в собственности.

Согласно части 1 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

Павлова Г.М. вселила сына Павлова В.А., его жену Павлову Н.Г., внуку Павлову И.В. в принадлежащую ей комнату № 2 как членов своей семьи до приобретения комнаты № 1, что и позволило истцам в соответствии с действующим на тот период законодательством заключить договор купли-продажи свободной комнаты № 1. Согласно распоряжению префекта Юго-Восточного административного округа г. Москвы от 13 февраля 2008 г. № 545ЖК семье Павловой Г.М. (она - [REDACTED] г.р., сын - [REDACTED] г.р., жена сына - [REDACTED] г.р., внука - [REDACTED] г.р.) разрешен выкуп комнаты № 1 жилой площадью 13,4 кв.м по адресу: ул. [REDACTED].

При таких обстоятельствах выводы суда апелляционной инстанции о том, что истцы не являются членами одной семьи, основаны на формальном применении норм материального права, без учета нормативных положений, регламентирующих условия продажи свободных комнат в коммунальных квартирах, находящихся в собственности города Москвы, данные выводы не соответствуют фактическим

обстоятельствам дела, которые указывают на вселение Павловой Г.М. ее сына, его жены и дочери именно как членов семьи с целью проживания одной семьей, на безусловное признание себе данными лицами изначально одной семьей.

Также судом апелляционной инстанции не учтено, что Павлов В.А., Павлова Н.Г., Павлова И.В. не обладают самостоятельными правами в отношении комнаты № 1, собственником данного жилого помещения наряду с указанными лицами является также Павлова Г.М.

Кроме того, в обоснование вывода о том, что истцы не являются одной семьей, суд апелляционной инстанции указал на то, что комнаты являются отдельными объектами гражданских прав, которые предназначены для проживания отдельных семей.

При этом судом апелляционной инстанции не принято во внимание, что технические сведения о жилых помещениях, которые подтверждают существование такого имущества с определенными характеристиками, сами по себе не свидетельствуют о наличии или отсутствии каких-либо правоотношений между собственниками (нанимателями) указанных помещений.

Также судебной коллегией не учтено, что предоставление гражданам взамен освобождаемых комнат в коммунальной квартире в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, равнозначного или равноценного жилого помещения не предусматривает одновременного улучшения жилищных условий указанных лиц. Право на такое улучшение за счет государственных (муниципальных) средств имеют лишь граждане, признанные нуждающимися в жилых помещениях (часть 12 статьи 7.3 Закона Российской Федерации «О статусе столицы Российской Федерации»).

Инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, вставшие на учет после 1 января 2005 г., обеспечиваются жилым помещением в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации (часть 3 статьи 17 Федерального закона «О социальной защите инвалидов»).

Частью 2 статьи 49 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что малоимущим гражданам, признанным по установленным Жилищным кодексом Российской Федерации основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, в установленном кодексе порядке предоставляются жилые помещения муниципального жилищного фонда.

На момент рассмотрения спора истцы не состояли на учете нуждающихся в жилых помещениях и не были признаны малоимущими в целях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

Кроме того, в данном случае необходимо учитывать, что вступившим в законную силу решением Лефортовского районного суда города Москвы от 29 октября 2021 г. удовлетворен иск Департамента городского имущества г. Москвы, прекращено право собственности ответчиков Павловой Г.М., Павловой Н.Г., Павлова В.А. и Павловой И.В. на две комнаты - № 1 и 2, в трехкомнатной квартире по адресу: ■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■.

За ответчиками признано право общей долевой собственности на квартиру ■ в д. ■, общей площадью 68,3 кв.м, жилой -37,4 кв.м, количество комнат - 2, за Павловой Г.М. - 7/10 доли, за Павловой Н.Г., Павловым В.А. и Павловой И.В. по 1/10 доли каждому. Ответчики выселены из спорных комнат в предоставленное жилое помещение, сняты с регистрационного учета по месту жительства. 26 апреля 2022 г. указанное решение суда исполнено.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 августа 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 22 ноября 2022 г. подлежат отмене, а дело направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить дело в соответствии с требованиями закона.

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 Московского городского суда от 8 августа 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 22 ноября 2022 г. отменить, направить дело на новое апелляционное рассмотрение.

Председательствующий

Судьи