



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№5-Г07-51

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 июня 2007 года

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда
Российской Федерации

в составе

председательствующего Еременко И.И.,

судей Калининой Л.А., Харланова А.В.

рассмотрела в судебном заседании кассационные жалобы Вэскер В.Л., Волковой И.И. об отмене решения Московского городского суда от 23 января 2007 года, которым Навальному А.А., Россаль В.А., Вэскеру В.Л., Волковой И.И. отказано в удовлетворении их заявления.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Калининой Л.А., объяснения Вэскер В.Л., представителя Волковой И.И. – Сосова С.Н., поддержавших доводы кассационных жалоб, объяснения представителя Мэра Москвы - Рыбаковой Л.К., представителя Московской городской Думы – Столетовой Д.Э., возражавших против удовлетворения кассационных жалоб, заключение прокурора Генеральной Прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., полагавшего решение законным и обоснованным, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

у с т а н о в и л а :

Законом города Москвы от 31 мая 2006 года № 21 (в ред. от 26 декабря 2006 года) установлены условия и порядок обеспечения прав граждан при переселении, освобождении жилых помещений (жилых домов) на основании решений исполнительных органов государственной власти города Москвы, а также предоставления жилых помещений.

Навальным А.А., Россаль В.А., Вэскер В.Л., Волкова И.И. обратились в Московский городской суд заявлениями о признании недействующими

отдельных положений статей 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 14, изложенных в следующей редакции:

«Статья 1. Освобождение жилых помещений (жилых домов) и переселение граждан из жилых помещений (жилых домов) в городе Москве

1. Освобождение жилых помещений (жилых домов) - это юридическая и фактическая передача жилого помещения (жилого дома), свободного от любых обременений и прав третьих лиц, городу Москве или уполномоченному им лицу. Освобождение жилых помещений (жилых домов) производится при:

1) переселении граждан из жилых помещений (жилых домов) в другие жилые помещения в порядке, установленном настоящим Законом;

2) предоставлении безвозмездной субсидии для приобретения в собственность жилых помещений или строительства жилых помещений в целях приобретения их в собственность;

3) предоставлении компенсации в денежной форме или выкупной цены.

2. Переселение граждан из жилых помещений (жилых домов) в городе Москве производится путем предоставления им жилых помещений взамен освобождаемых в порядке, установленном настоящим Законом.

3. Освобождение жилых помещений и переселение граждан из жилых помещений (жилых домов) оформляются путем заключения соответствующих договоров либо соглашений с собственниками, нанимателями и пользователями жилых помещений.

4. Освобождение жилых помещений (жилых домов) и переселение граждан из жилых помещений (жилых домов) в городе Москве производятся по основаниям, указанным в федеральном законодательстве и настоящем Законе.

Статья 3. Право граждан на сохранение района проживания при переселении

1. Гражданам, освобождающим жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма, найма, безвозмездного пользования, или которым жилые помещения (жилые дома) принадлежат на праве собственности, предоставляются благоустроенные жилые помещения в жилищном фонде города Москвы соответственно по договору социального найма, найма, безвозмездного пользования или в собственность в районе проживания. Район проживания - территория, ограниченная внешней границей районов города Москвы, прилегающих к району города Москвы, в котором расположен жилой дом, подлежащий освобождению. При этом эти районы города Москвы должны находиться в одном административном округе города Москвы.

2. Предоставление жилого помещения вне района проживания осуществляется на основании письменного заявления граждан.

3. Часть 1 настоящей статьи не подлежит применению в случаях:

1) переселения граждан в Центральном и Зеленоградском административных округах города Москвы, где переселение осуществляется в границах этих административных округов;

2) переселения граждан из районов города Москвы, которые в силу исторических, географических и градостроительных особенностей не имеют

границ с другими районами города Москвы, где переселение осуществляется в границах административных округов города Москвы, в состав которых входят указанные районы;

3) предоставления жилых помещений гражданам, подлежащим неотложному отселению из жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, признанных аварийными в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, вследствие повреждений, полученных в результате взрывов, пожаров, землетрясений, неравномерной просадки грунтов, а также в результате других сложных геологических явлений, стихийных бедствий, чрезвычайных ситуаций;

(п. 3 в ред. Закона г. Москвы от 26.12.2006 N 67)

4) предоставления двух и более жилых помещений, при этом одна квартира предоставляется в районе проживания, за исключением предоставления жилых помещений многодетным семьям, имеющим несовершеннолетних детей.

4. В случае предоставления многодетным семьям, имеющим несовершеннолетних детей, нескольких жилых помещений, все предоставляемые жилые помещения должны находиться в районе проживания.

5. Требования граждан, не основанные на нормах федерального законодательства и законодательства города Москвы, о предоставлении жилого помещения в конкретном месте, доме, на этаже, по конкретному адресу, с определенным количеством комнат удовлетворению не подлежат.

Статья 4. Основания для освобождения жилых домов

1. Основанием для освобождения жилых домов является правовой акт Правительства Москвы, принимаемый в связи с:

1) проведением капитального ремонта или реконструкции жилого дома, если такой капитальный ремонт либо реконструкция не могут быть проведены без освобождения жилых помещений и отселения граждан;

2) переводом жилого дома, признанного в установленном порядке непригодным для проживания, в нежилой фонд;

3) признанием в установленном порядке жилого дома непригодным для проживания (аварийным) и подлежащим сносу;

4) изъятием или использованием части или всего земельного участка для государственных (городских) или муниципальных нужд в случаях, предусмотренных федеральным законодательством и законодательством города Москвы, в связи с необходимостью нового строительства, развития территорий, в соответствии с Генеральным планом города Москвы, планами развития округов и районов города Москвы, реализацией городских программ, требующих сноса жилых домов.

2. В случаях освобождения жилых домов по основаниям, указанным в пунктах 1, 2, 3 части 1 настоящей статьи, и при отсутствии сформированного земельного участка принимается правовой акт Правительства Москвы об использовании земельного участка.

3. Правовой акт Правительства Москвы об изъятии земельного участка принимается при наличии сформированного земельного участка, в отношении которого проведен государственный кадастровый учет.

4. В случаях, указанных в федеральном законодательстве, правовые акты Правительства Москвы об использовании земельного участка принимаются при наличии соответствующего решения общего собрания собственников.

5. Правовой акт об изъятии жилого помещения (жилого дома) в связи с изъятием земельного участка подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Граждане, освобождающие жилые помещения, уведомляются уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы о принятом правовом акте письменно в течение двух недель после даты принятия правового акта. Собственник жилого помещения (жилого дома) не позднее чем за год до предстоящего изъятия данного жилого помещения (жилого дома) должен быть уведомлен в письменной форме о принятом правовом акте об изъятии принадлежащего ему жилого помещения (жилого дома), о дате осуществленной в соответствии с частью 5 настоящей статьи государственной регистрации такого правового акта уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы, принявшим правовой акт об изъятии. Выкуп жилого помещения (жилого дома) до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

7. После принятия правового акта допускаются сделки, предусмотренные федеральным законодательством, в отношении освобождаемого жилого помещения (жилого дома), в том числе приватизация и деприватизация жилых помещений. Собственник жилого помещения (жилого дома), подлежащего изъятию, с момента государственной регистрации правового акта об изъятии жилого помещения (жилого дома) до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе жилого помещения (жилого дома) может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование жилого помещения (жилого дома) в соответствии с его назначением. Собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены жилого помещения (жилого дома) затрат и убытков, связанных с произведенными в указанный период вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого жилого помещения (жилого дома).

8. После принятия правового акта вселение в жилое помещение, занимаемое гражданином по договору социального найма, найма, безвозмездного пользования, иных граждан в качестве членов его семьи допускается с согласия уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы при условии соблюдения требований законодательства об учетной норме площади на одного человека, за исключением случаев вселения:

1) несовершеннолетних детей граждан, проживающих по договорам социального найма, найма, безвозмездного пользования;

2) граждан, за которыми сохраняется право пользования данным жилым помещением;

3) граждан, за которыми признано право пользования жилым помещением на основании решения суда.

9. Вселение граждан в качестве членов семьи оформляется внесением соответствующих изменений в договоры социального найма, найма, безвозмездного пользования.

10. После принятия правового акта не допускается:

1) обмен указанных в правовом акте жилых помещений, находящихся в собственности города Москвы;

2) изменение договоров социального найма, найма, безвозмездного пользования, за исключением случаев, указанных в части 8 настоящей статьи;

3) предоставление уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы жилых помещений в жилых домах, подлежащих освобождению.

Статья 5. Решение об освобождении или изъятии жилых помещений (жилых домов)

1. Уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы на основании правового акта Правительства Москвы принимают Решение по каждому жилому дому, подлежащему освобождению или изъятию, по основаниям, указанным в части 1 статьи 4 настоящего Закона (далее - Решение).

2. В Решении указываются:

1) основания освобождения или изъятия жилых домов;

2) жилые дома, подлежащие освобождению либо изъятию;

3) уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы или лицо, осуществляющее переселение граждан, предоставление жилых помещений и/или выплачивающее возмещение (компенсацию) либо выкупную цену собственнику за жилые дома;

4) сроки освобождения или изъятия данного жилого помещения (жилого дома);

5) общая жилая площадь жилого дома, подлежащего освобождению или изъятию;

6) иные существенные условия освобождения или изъятия данного жилого помещения (жилого дома).

3. Решение является основанием для заключения договоров либо соглашений о предоставлении жилых помещений нанимателям и пользователям жилых помещений, безвозмездной субсидии для приобретения в собственность жилых помещений или строительства жилых помещений в целях приобретения их в собственность гражданам, состоящим на жилищном учете, о возмещении (компенсации) либо о выкупной цене жилого помещения (жилого дома) с собственниками, освобождающими жилые помещения (жилые дома).

Статья 6. Возмещение (компенсация) либо выкупная цена за жилое помещение (жилой дом) собственника

1. Собственникам, освобождающим жилые помещения (жилые дома), по их выбору в денежной или натуральной форме предоставляется равноценное возмещение (компенсация) либо выкупная цена. Размер возмещения (компенсации) либо выкупной цены определяется соглашением сторон на основе независимой оценки.

2. Размер денежного возмещения (компенсации) собственнику должен соответствовать размеру рыночной стоимости освобождаемого жилого помещения. Денежное возмещение (компенсация) собственнику предоставляется в безналичной форме и используется для приобретения жилого помещения либо в иных целях при наличии у собственника иного жилого помещения, в отношении которого собственник обладает правом пользования либо правом собственности. Возмещение (компенсация) в натуральной форме предоставляется собственнику в виде другого благоустроенного жилого помещения путем заключения договора мены или иного договора, определяющего переход права собственности на жилые помещения. Стоимость предоставляемого в порядке компенсации в натуральной форме жилого помещения должна соответствовать размеру рыночной стоимости освобождаемого жилого помещения, за исключением случаев, определенных законом.

3. При определении выкупной цены изымаемого у собственника жилого помещения (жилого дома) в связи с изъятием земельного участка в соответствии со статьей 4 настоящего Закона в нее включаются размер рыночной стоимости освобождаемого жилого помещения (жилого дома), а также все убытки, причиненные собственнику в связи с его изъятием, возмещение которых предусмотрено федеральным законодательством при изъятии жилых помещений. По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

4. При согласии собственника с ним может быть заключен договор мены, в соответствии с которым собственнику предоставляется другое благоустроенное жилое помещение, равнозначное освобождаемому жилому помещению. При этом равнозначным жилым помещением признается жилое помещение, площадь которого не меньше площади освобождаемого жилого помещения, а количество комнат соответствует количеству комнат в освобождаемом жилом помещении. При этом доплата за разницу в стоимостях обмениваемых жилых помещений не взимается.

5. При сохранении за собственником права собственности на жилое помещение в жилом доме, подлежащем капитальному ремонту либо реконструкции, при условиях сохранения этого дома в жилищном фонде, а ранее занимаемого жилого помещения - в прежних размерах, собственнику предоставляется по его согласию жилое помещение по договору краткосрочного найма (договору найма специализированного жилого помещения) из маневренного жилищного фонда на срок проведения капитального ремонта или реконструкции в порядке и на условиях, установленных статьей 14 настоящего Закона.

Статья 8. Права членов семьи собственника жилого помещения (жилого дома)

Члены семьи собственника жилого помещения (жилого дома) сохраняют право пользования жилым помещением, предоставленным собственнику в

порядке натурального возмещения (компенсации) или приобретенным собственником путем использования денежного возмещения (компенсации) либо выкупной цены, в случаях:

1) если члены семьи собственника, в том числе бывшие члены семьи, имели на момент приватизации равные права пользования жилым помещением, освобождаемым собственником, его приватизировавшим;

2) если между собственником и членами его семьи, в том числе бывшими, заключено соглашение о сохранении за ними права пользования предоставленным жилым помещением;

3) наличия решения суда;

4) если у членов семьи, в том числе бывших, отсутствуют иные жилые помещения (жилые дома) на праве собственности, и освобождаемое жилое помещение (жилой дом) было приобретено собственником до их вселения, и у собственника отсутствует возможность обеспечить их иным жилым помещением;

5) в иных случаях, установленных федеральным законодательством.

Статья 9. Оформление обязательств сторон при освобождении жилого помещения (жилого дома), находящегося в собственности

1. Оформление обязательств сторон при освобождении жилых помещений осуществляется путем заключения договора, определяющего переход права собственности на освобождаемое жилое помещение (жилой дом).

2. До заключения договора, указанного в части 1 настоящей статьи, стороны вправе заключить предварительный договор. Примерная форма предварительного договора утверждается уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы.

3. Предварительный договор с собственником жилого помещения (жилого дома) заключается в сроки, указанные в Решении.

4. После заключения предварительного договора допускаются сделки с освобождаемым жилым помещением (жилым домом), предусмотренные федеральным законодательством, если иное не предусмотрено предварительным договором.

5. В случае, когда сторонами достигнуто письменное соглашение по всем условиям предоставления возмещения (компенсации) либо выкупа, предварительный договор не заключается.

Статья 10. Договор, определяющий переход права собственности на освобождаемое жилое помещение (жилой дом) и размер возмещения (компенсации) либо выкупа собственнику

1. Договор, определяющий переход права собственности на освобождаемое жилое помещение (жилой дом) и размер возмещения (компенсации) либо выкупа, заключается в сроки, указанные в Решении. В случае заключения предварительного договора, договор, определяющий переход права собственности на освобождаемое жилое помещение (жилой дом) и размер возмещения (компенсации) либо выкупа, заключается в сроки, указанные в предварительном договоре. Примерная форма договора, определяющего переход права собственности на освобождаемое жилое помещение (жилой дом)

и размер возмещения (компенсации) либо выкупа, утверждается уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы.

2. Договор, определяющий переход права собственности на освобождаемое жилое помещение (жилой дом) и размер возмещения (компенсации) либо выкупа, подлежит государственной регистрации в установленном порядке. Плата за оформление и государственную регистрацию права собственности на основании договора, определяющего переход права собственности на освобождаемое жилое помещение (жилой дом) и размер возмещения (компенсации) либо выкупа, осуществляется за счет лица, осуществляющего переселение.

3. На срок оформления договора, определяющего переход права собственности на освобождаемое жилое помещение, проведения государственной регистрации права собственности на предоставленное жилое помещение лицо, осуществляющее переселение, заключает с собственником в случае его согласия договор краткосрочного найма на это жилое помещение. Договор краткосрочного найма является основанием для вселения и проживания в жилом помещении. Договор краткосрочного найма прекращает свое действие с момента государственной регистрации права собственности на предоставленное собственнику жилое помещение.

4. Все разногласия, которые могут возникнуть при выполнении условий договора, решаются путем переговоров между сторонами либо в судебном порядке. При недостижении соглашения сторон о заключении договора вопрос о предоставлении возмещения (компенсации) либо выкупа собственнику жилого помещения (жилого дома) решается в судебном порядке.

5. Ответственность за неисполнение надлежащим образом условий заключенного договора наступает для сторон в соответствии с федеральным законодательством и договором.

6. Жилое помещение (жилой дом) освобождается собственником в сроки, определенные в договоре, но не позднее чем через месяц после:

- 1) заключения договора краткосрочного найма;
- 2) получения документа о праве собственности на жилое помещение;
- 3) получения денежного возмещения (компенсации) либо выкупной цены в полном размере.

Статья 12. Последствия признания многоквартирного жилого дома аварийным

1. В случае признания многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу в установленном Правительством Российской Федерации порядке уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы, вынесший такое решение, при наличии сформированного земельного участка, в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, принимает решение о признании жилого дома аварийным и подлежащим сносу и предъявляет к собственникам жилых помещений данного жилого дома требование о сносе дома в разумный срок.

2. При принятии собственниками помещений в многоквартирном доме решения о сносе жилого дома и новом строительстве на сформированном

земельном участке, в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, решение собрания собственников помещений направляется в уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы для подготовки правового акта Правительства Москвы.

3. При наличии сформированного земельного участка, в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, и при невыполнении требований части 1 настоящей статьи жилые помещения в данном жилом доме подлежат изъятию городом Москвой, за исключением жилых помещений, находящихся в собственности города Москвы. Также подлежит изъятию городом Москвой земельный участок. Соответственно жилое помещение изымается у собственника городом Москвой путем выкупа. Выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения. При этом выкупная цена должна соответствовать рыночной стоимости освобождаемого жилого помещения, а также включать все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием. По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

4. В случае признания в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирного жилого дома аварийным, при отсутствии сформированного земельного участка, в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, возмещение (компенсация) собственнику производится в порядке и на условиях, определенных статьей 5 настоящего Закона, если у собственника отсутствуют основания на предоставление возмещения (компенсации) в соответствии со статьей 6 настоящего Закона.

5. Сроки, порядок и условия сноса жилого дома определяются в соответствии с федеральным законодательством, нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами города Москвы.

Статья 14. Порядок предоставления жилого помещения в связи с проведением капитального ремонта или реконструкции жилого дома

1. При проведении капитального ремонта или реконструкции жилого дома, если такой ремонт или реконструкция не могут быть проведены без выселения граждан, лицо, осуществляющее переселение, обязано предоставить им на время проведения капитального ремонта или реконструкции другое жилое помещение без расторжения договоров социального найма, найма, безвозмездного пользования жилого помещения либо с сохранением за гражданами-собственниками права собственности на жилое помещение, находящееся в данном жилом доме.

2. Место расположения жилого помещения в маневренном жилищном фонде определяет лицо, осуществляющее переселение.

3. При проведении капитального ремонта или реконструкции жилые помещения в маневренном жилищном фонде предоставляются гражданам, занимающим жилые помещения по договорам социального найма, найма, безвозмездного пользования, для временного проживания на основании

решения по договору краткосрочного найма (договору найма специализированного жилого помещения) в порядке и на условиях, установленных правовыми актами города Москвы. Собственникам жилых помещений при проведении капитального ремонта или реконструкции жилые помещения в маневренном жилищном фонде могут быть предоставлены по договору краткосрочного найма (договору найма специализированного жилого помещения) в порядке и на условиях, установленных правовыми актами города Москвы, по их согласию, выраженному в заявлении.

4. Переселение граждан в маневренный жилищный фонд для временного проживания осуществляется не позднее чем через месяц после заключения договора краткосрочного найма (договора найма специализированного жилого помещения).

5. Предоставляемые жилые помещения в маневренном жилищном фонде должны отвечать установленным санитарным и техническим требованиям и быть благоустроенными применительно к условиям города Москвы.

6. По истечении срока договора краткосрочного найма, в случае незавершения работ по капитальному ремонту или реконструкции, договор подлежит заключению на условиях ранее заключенного договора либо на иных условиях по соглашению сторон.

7. После завершения капитального ремонта или реконструкции при соответствии размера отремонтированного или реконструированного жилого помещения размеру жилого помещения до ремонта или реконструкции граждане подлежат переселению в ранее занимаемое жилое помещение.

8. При изменении в результате капитального ремонта или реконструкции размера жилого помещения, ранее занимаемого по договорам социального найма, найма, безвозмездного пользования, в сторону его уменьшения, в результате чего площадь жилого помещения составит менее учетной нормы на одного человека, либо увеличения, в результате чего общая площадь превысит норму предоставления по договору социального найма, безвозмездного пользования более чем на девять метров на семью либо размер ранее занимаемого жилого помещения по договору найма, граждане подлежат переселению в иное жилое помещение, соответствующее общей площади ранее занимаемого ими жилого помещения, расположенное в соответствии с правилами, установленными статьей 3 настоящего Закона. Размер площади жилого помещения, предоставляемого гражданам по договорам социального найма, найма, безвозмездного пользования, должен соответствовать размеру площади жилого помещения, предоставляемого с помощью города в соответствии с правовыми актами города Москвы. По заявлению гражданина при изменении в результате капитального ремонта или реконструкции размера жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, найма, безвозмездного пользования, в сторону его уменьшения, но не менее учетной нормы на одного человека, с ним может быть заключен соответственно договор социального найма, найма или безвозмездного пользования в отношении занимаемого жилого помещения.

9. В случае изменения в результате капитального ремонта или реконструкции размера жилого помещения, принадлежащего на праве собственности, взаимоотношения сторон определяются дополнительным соглашением. Расходы по переоформлению документов на жилое помещение, принадлежащее на праве собственности, либо по внесению технических корректировок в правоустанавливающие документы производятся за счет лица, осуществляющего переселение.

10. В случае отказа собственника от возвращения в ранее занимаемое жилое помещение после капитального ремонта или реконструкции в связи с уменьшением либо увеличением размера ранее занимаемого жилого помещения, его переселение осуществляется в соответствии с настоящим Законом.

11. При недостижении согласия сторон по вопросам переселения в жилые помещения маневренного жилищного фонда и возвращения в ранее занимаемое и (или) принадлежащее на праве собственности жилое помещение споры решаются в судебном порядке».

В частности Навальный А.А. просил признать недействующими:

пункт 4 части 1 статьи 4 в части слов «в связи с необходимостью нового строительства, развития территории, в соответствии с Генеральным планом города Москвы, планами развития округов и районов города Москвы, реализацией городских программ, требующих сноса жилых домов», указав на его противоречие статье 49 Земельного кодекса Российской Федерации. Полагал, что законодательный орган города Москвы, выйдя за пределы установленных федеральным законом полномочий, определил дополнительные случаи изъятия земельных участков, находящихся в общей долевой собственности собственников квартир жилого дома. Установление таких дополнительных случаев изъятия земельного участка, в свою очередь, по мнению заявителя, может повлечь за собой выселение из расположенного на таком участке жилого дома, и, таким образом нарушение жилищных прав;

части 2 и 3 статьи 4, указав на противоречие статье 32 Жилищного кодекса Российской Федерации. Полагал, что оспариваемые нормы вводят иной институт освобождения жилых помещений, чем это установлено названной федеральной нормой;

части 1 и 3 статьи 12 в части слов «при наличии сформированного земельного участка, в отношении которого проведен государственный кадастровый учет», а также части 4 статьи 12 этого закона, считая, что данные нормы уменьшают гарантии, предусмотренные пунктом 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации для собственников жилых помещений в доме, признанном в установленном порядке аварийным.

Россаль В.А. просила признать:

пункты 1 и 2 части 3 статьи 3 указав на то, что данные нормы не соответствуют пункту 14 статьи 12, статье 13 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также статьям 2 и 3 Гражданского кодекса Российской Федерации;

пункт 3 и 4 части 1 статьи 4, поскольку в этих нормах вопреки требованиям федерального законодательства (статье 32 Жилищного кодекса Российской Федерации и нормам Земельного кодекса Российской Федерации), по мнению заявителя, расширен и сделан открытым перечень оснований для выселения граждан из жилых помещений;

пункт 3 части 2 статьи 5 в части слов «или лицо, осуществляющее переселение граждан, предоставление жилых помещений и/или выплачивающее возмещение (компенсацию) либо выкупную цену собственнику за жилые дома», считая, что эти нормы противоречат статье 13, частям 6 и 9 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации и статье 239 Гражданского кодекса Российской Федерации;

части 1 и 2 статьи 6 полагая, что эти нормы противоречат пункту 14 статьи 12, статьи 13 и статье 32 Жилищного кодекса Российской Федерации и статье 239 Гражданского кодекса Российской Федерации;

пункт 4 статьи 8, указав на его противоречие пункту 14 статьи 12, статье 13, части 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации;

статьи 9 и 10 отметив, что в данном случае, вопреки требованиям статей 2 и 3 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также пункта 14 статьи 12 и статьи 13 Жилищного кодекса Российской Федерации, законодательный орган города Москвы, выйдя за пределы своей компетенции, определил основания, порядок и условия выселения граждан из жилых помещений, а также установил правила, регулирующие договорные обязательства, не соответствующие статье 421 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Вэскер В.Л. просил признать недействующими:

пункт 1 части 1 статьи 4, поскольку, по его мнению, содержащаяся в этом пункте норма в части установления в качестве основания для освобождения жилых помещений - проведение капитального ремонта или реконструкции жилого дома, если такой капитальный ремонт либо реконструкция не могут быть проведены без освобождения жилых помещений и отселения граждан, противоречит статьям 1, 3, 12, 32 и 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, статье 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также статьям 35 и 40 Конституции Российской Федерации;

пункт 4 части 1 статьи 4 в части устанавливающей в качестве основания для освобождения жилых домов необходимости изъятия или использования части или всего земельного участка для нового строительства, развития территории, в соответствии с Генеральным планом города Москвы, планами развития округов и районов города Москвы, реализацией городских программ, требующих сноса жилых домов, указав на противоречие данной нормы статье 49 Земельного кодекса Российской Федерации содержащей исчерпывающий перечень исключительных оснований изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также пункту 3 статьи 83 Земельного кодекса Российской Федерации, установившей возможность изъятия земельных участков в городских и сельских для государственных или муниципальных нужд в целях застройки в соответствии с генеральными планами городских и сельских поселений;

часть 7 статьи 14 во взаимосвязи с частью 9 этой же статьи в части, устанавливающей наличие дополнительного соглашения в качестве условия для переселения в жилые помещения, принадлежащие на праве собственности, в случае изменения в результате капитального ремонта или реконструкции размера жилого помещения, которой, по его мнению, нарушаются права как собственника.

Волкова И.И. просила признать недействующей часть 1 статьи 1 в части слов «свободного от любых обременений и прав третьих лиц», полагая, что в нарушение требований статей 25 и 35 Конституции Российской Федерации, статьи 422 и части 5 статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 3.1 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», установлено ограничение жилищных прав, а также прав собственника.

Московская городская Дума, Мэр города Москвы с заявлениями с доводами заявителей не согласились, полагали, что правовое регулирование установлено в рамках полномочий по вопросу совместного ведения, прав граждан не нарушает.

Решением Московского городского суда от 23 января 2007 года в удовлетворении заявлений Навальному А.А., Россаль В.А., Вэскеру В.Л., Волковой И.И. отказано.

Вэскер В.Л., Волкова И.И. с решением суда не согласились. Заявителями поданы кассационные жалобы, в которых они просят решение в той его части, которой признаны недействующими часть 1 статьи 1, пункт 1 и 4 части 1 статьи 4; часть 7 и 9 статьи 14 отменить, как постановленное с нарушением норм процессуального и материального права, вынести новое решение, удовлетворяющее их заявления.

Относительно кассационных жалоб Мэром города Москвы поданы возражения.

Изучив доводы кассационных жалоб, проверив материалы дела, Судебная коллегия приходит к следующему.

Основаниями для отмены или изменения решения суда в кассационном порядке являются: 1) неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела; 2) недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела; 3) несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела; 4) нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Между тем таких оснований нет.

Признавая непротиворечащей федеральному законодательству оспариваемую Волковой И.И. часть 1 статьи 1 Закона г. Москвы, суд исходил из того, что пункт 5 статьи 244, статья 422 Гражданского кодекса Российской Федерации и статья 3.1 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», на несоответствие которым ссылается заявитель, не регулируют общественных отношений по поводу освобождения жилых помещений (жилых домов).

Судебная коллегия, сопоставив названные региональные и федеральные нормы, находит вывод суда в этой части решения законным и обоснованным, а решение – не подлежащим отмене.

Норма, включенная в оспариваемую часть 1 статьи 1 регионального Закона, не является сходной с нормами федерального законодательства, на которые ссылается заявитель. Если предмет правового регулирования нормы, содержащейся в пункте 5 статьи 244 Гражданского кодекса, составляют общественные отношения, регулирующие основания замены права совместной собственности на право долевой собственности, а именно, соглашение сторон, либо решение суда, то сфера применения оспариваемой части 1 и статьи 1 нормативного правового акта г. Москвы во взаимосвязи с другими нормами Закона имеет целевую направленность, а именно связана с обеспечением жилищных прав граждан в случаях освобождения жилых помещений (жилых домов) и переселения граждан из жилых помещений (жилых домов); предоставления безвозмездной субсидии для приобретения в собственность жилых помещений или строительства жилых помещений в целях приобретения их в собственность; предоставления компенсации в денежной форме или выкупной цены на основании решений исполнительных органов государственной власти. Не усматривается каких-либо противоречий оспариваемой части 1 статьи 1 Закона города Москвы по отношению и к статье 422 Гражданского кодекса, поскольку она (часть 1 статьи 1 Закона г. Москвы) не содержит положений, регулирующих договорные отношения.

Признавая соответствующим федеральному законодательству пункты 1 и 4 части 1 статьи 4 Закона Города Москвы, суд высказал суждения, суть которых сводится к тому, что урегулированные законом субъекта Российской Федерации ситуации, при которых возможно освобождение жилых домов на основании правового акта Правительства города Москвы, установлены в рамках компетенции субъекта Российской Федерации в области жилищного и земельного законодательства, норм ограничивающих жилищные права собственников помещений в многоквартирном доме не содержат.

Судебная коллегия соглашается с такими суждениями суда первой инстанции.

Как следует из текста данных оспариваемых пунктов, предмет их правового регулирования составляют общественные отношения (как и в целом Закона) в области жилищного законодательства и затрагивающие сферу компетенции органов государственной власти субъектов Российской Федерации, законодателем города Москвы речь ведется о регламентации случаев освобождения жилых домов на основании правового акта субъекта Российской Федерации, обусловленных необходимостью города. В качестве таких случаев, указывается, во-первых, проведение капитального ремонта или реконструкция жилого дома, если такой капитальный ремонт либо реконструкция не могут быть проведены без освобождения жилых помещений и отселения граждан; во-вторых, изъятие или использование части или всего земельного участка для государственных (городских) или муниципальных нужд. Само по себе указание этих случаев в контексте данной статьи не

свидетельствует о каком-либо противоречии федеральному законодательству: и тот, и другой предусмотрены федеральным законодательством (статья 32 Жилищного кодекса, статья 49 Земельного кодекса). Что же касается механизма реализации этих норм, (а именно, к этому сводятся и в первоначальном заявлении, и в кассационной жалобе все доводы заявителя), которые приводили бы к ограничению жилищных прав собственников помещений в многоквартирном доме, положения не устанавливают.

Ссылка заявителя в кассационной жалобе на то, что порядок государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, а также соответствием жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, не свидетельствуют о неправильности выводов суда касательно контрольных полномочий субъектов Российской Федерации. Статья 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, на которую ссылается заявитель в качестве правового обоснования по существу подчеркивает, что государственный контроль в области жилищного фонда (контроль за техническим состоянием жилищного фонда, своевременным выполнением работ по его содержанию и ремонту, в том числе и капитальному ремонту либо реконструкции) осуществляется уполномоченными как федеральными органами исполнительной власти, так и органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации с соблюдением требований федерального законодательства и таким образом, ограничивает органы исполнительной власти осуществлять контрольные полномочия, предусмотренные, в том числе и статьей 13 Жилищного кодекса Российской Федерации, по усмотрению.

Судебная коллегия соглашается и с выводами суда касательно соответствия федеральному законодательству оспариваемых заявителем частей 7 и 9 статьи 14 Закона города Москвы, устанавливающими порядок переселения граждан в отремонтированное или реконструированные жилые помещения, поскольку каких-либо иных правил переселения, чем предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, не установлено.

В частности в части 7 законодатель города Москвы по существу акцентирует внимание на необходимости переселения граждан в ранее занимаемое жилое помещение, что согласуется с требованиями пункта статьи 88 Жилищного кодекса Российской Федерации, в силу которой гражданам на время капитального ремонта или реконструкции по договору найма предоставляется жилое помещение маневренного фонда, если взамен не было предоставлено в пользование другое благоустроенное жилое помещение с заключением договора социального найма. А часть 9 ясно и определенно гласит, что в случае изменения в результате капитального ремонта или реконструкции размера жилого помещения, принадлежащего на праве собственности, взаимоотношения сторон определяются дополнительным

соглашением, что само по себе не указывает на понуждение заключения такого рода соглашения и как следствие, на нарушение принципа свободы договора, о чем утверждается в кассационной жалобе, в этом пункте, не содержится.

Таким образом, нормы материального Закона, подлежащие применению по данному делу по заявлениям Волковой И.И., Вэскера В.Л. судом поняты и истолкованы правильно, вследствие чего сделан правильный вывод о признании недействующими части 1 статьи 1, пункта 1 и 4 части 1 статьи 4; частей 7 и 9 статьи 14 Закона города Москвы «Об обеспечении жилищных прав граждан при переселении и освобождении жилых помещений (жилых домов) в городе Москве», а поэтому оснований для отмены решения в кассационном порядке в этой части решения не имеется.

С учетом изложенного, руководствуясь статьями 360, 361 ГПК РФ, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Московского городского суда от 23 января 2007 года оставить без изменения, кассационные жалобы Вэскера В.Л., Волковой И.И. - без удовлетворения.

Председательствующий



Судьи

