



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-B12-32

## О ПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

03 апреля 2012 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Харланова А.В.  
судей – Момотова В.В. и Пчелинцевой Л.М.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования г. Краснодар к Поляковой Л [REDACTED] В [REDACTED], Шевыревой И [REDACTED] В [REDACTED], Шевыреву М [REDACTED] С [REDACTED], Полякову С [REDACTED] В [REDACTED] о выселении в предоставленное жилое помещение по договору социального найма в связи с признанием многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу по надзорной жалобе представителя Поляковой Л [REDACTED] В [REDACTED] - Сокол Н [REDACTED] Е [REDACTED] на решение Октябрьского районного суда г. Краснодара от 19 апреля 2011 г. и кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 9 июня 2011 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Харланова А.В., объяснения представителя Поляковой Л.В. – Сокол Н.Е., поддержавшей доводы надзорной жалобы, прокурора Генеральной прокуратуры РФ Засееву Э.Л., полагавшую судебные постановления подлежащими отмене, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Администрация муниципального образования г. Краснодар обратилась в суд с иском к ответчикам, в котором просит выселить их из аварийного жилого дома, расположенного по адресу: г. [REDACTED], квартира [REDACTED], в предоставленную муниципальным образованием г. [REDACTED] по

договору социального найма однокомнатную квартиру 318, общей площадью 37,1 кв. метр, по ул. [REDACTED], указав в решении, что данное решение является основанием для снятия их с регистрационного учета по месту жительства по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], квартира [REDACTED] и расторжения муниципальным учреждением «Управление жилищного хозяйства» договора социального найма жилого помещения на это жилое помещение с Поляковой Л.В.; обязать Полякову Л.В. заключить договор социального найма жилого помещения на однокомнатную квартиру 318, общей площадью 37,1 кв. метр, по ул. [REDACTED].

В обоснование иска указано, что на основании постановления главы муниципального образования г. Краснодар от 30 декабря 2008 г. № 4806 «О признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу» многоквартирный дом [REDACTED] признан аварийным и подлежащим сносу. Постановлением администрации муниципального образования г. Краснодар от 27 мая 2010 г. № 3717 «О предоставлении однокомнатной квартиры 318 по ул. [REDACTED], [REDACTED], находящейся в муниципальной собственности муниципального образования г. Краснодар, по договору социального найма жилого помещения» Поляковой Л.В., Шевыревой И.В., Шевыреву М.С., Полякову С.В. предоставлена указанная однокомнатная квартира 318, общей площадью 37,1 кв. метр, жилой площадью 17,8 кв. метров. Однако по вопросу заключения договора социального найма к наймодателю - «МУ «Управление жилищного хозяйства» Полякова Л.В. не обращалась.

Решением Октябрьского районного суда г. Краснодара от 19 апреля 2011 г. исковые требования удовлетворены.

Кассационным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 9 июня 2011 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В надзорной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене вынесенных по делу судебных постановлений.

02 февраля 2012г. судья Верховного Суда Российской Федерации истребовал дело в Верховный Суд Российской Федерации и определением от 07 марта 2012г. передал с надзорной жалобой заявителей для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии со ст. 2 Федерального закона от 9 декабря 2010г. № 353-ФЗ «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» настоящая надзорная жалоба рассматривается по правилам, действовавшим на день ее подачи.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению по следующим основаниям.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Разрешая дело и удовлетворяя иск, суд указал, что предоставленное ответчикам в связи с выселением из квартиры [ ], расположенной в аварийном доме [ ], другое жилое помещение - квартира [ ] по ул. [ ], прав ответчиков не нарушает, общая площадь предоставляемого им жилого помещения составляет 37,1 кв. метр, тогда как в ранее занимаемой квартире общая площадь - 26 кв. метров; жилая площадь в предоставляемой квартире - 17,8 кв. метров, что превышает жилую площадь занимаемой ответчиками квартиры, которая после перепланировки согласно техпаспорту составляет 17,3 кв. метра. Предоставляемое ответчикам жилое помещение является благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, отвечает установленным требованиям и находится в черте данного населенного пункта, что не противоречит требованиям статьи 89 Жилищного кодекса Российской Федерации.

С решением суда первой инстанции согласился суд кассационной инстанции, оставив его без изменения.

Между тем с выводами суда первой и кассационной инстанции согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального права.

В силу статьи 86 Жилищного кодекса Российской Федерации если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма.

Согласно частям 1 и 2 статьи 89 указанного Кодекса предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены статьями 86-88 данного Кодекса, другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта. Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат в коммунальной квартире.

Из указанных правовых норм следует, что предоставление гражданам в связи со сносом дома другого жилого помещения носит компенсационный характер и гарантирует им условия проживания, которые не должны быть ухудшены по сравнению с прежними.

Кроме того, реальное обеспечение прав и свобод граждан правосудием (статья 18 Конституции Российской Федерации) предполагает обязанность судов при применении положений статьи 89 Жилищного кодекса Российской Федерации, которая лишь в самом общем виде определяет критерии, которым должны отвечать вновь предоставляемые жилые помещения, исследовать и оценивать все потребительские свойства жилых помещений, предлагаемых для переселения граждан, и учитывать все обстоятельства, свидетельствующие о равнозначности или неравнозначности предоставляемого конкретным лицам определенного жилого помещения.

Согласно части 5 статьи 15 ЖК РФ общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Иными словами, общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади, являющейся жилой, и площади определенных вспомогательных помещений.

Таким образом, поскольку жилищные условия граждан, переселяемых из жилых домов, подлежащих сносу, не могут быть ухудшены, потребительские свойства помещения определяются, в том числе, количеством комнат. Предоставление гражданам в порядке статьи 89 ЖК РФ равнозначного по общей площади жилого помещения не предполагает предоставление квартиры, меньше ранее занимаемой по количеству комнат.

Между тем, судом не учтено, что занимаемая ответчиками квартира состоит из двух комнат, а предоставленное в связи с переселением из аварийного жилищного фонда другое жилое помещение представляет собой однокомнатную квартиру. В связи с этим, были значительно ухудшены жилищные условия проживающих с точки зрения потребительских свойств жилого помещения, предоставленного для проживания.

Что касается ссылки в обжалуемых судебных постановлениях на решение Первомайского районного суда г. Краснодара от 24 декабря 2010 г., которым отказано в удовлетворении требований Поляковой Л.В. о признании недействительным постановления администрации муниципального образования г. Краснодар № 3717 от 27 мая 2010 г. «О предоставлении однокомнатной квартиры [ ] по ул. [ ], находящейся в муниципальной собственности муниципального образования г. Краснодар, по договору социального найма жилого помещения», то суд не учел, что по настоящему делу ответчиками кроме Поляковой Л.В. являются также

Шевырева И.В., Шевырев М.С., Поляков С.В., не участвовавшие в деле об обжаловании акта муниципального образования.

Указанные выше требования закона судом не были учтены при рассмотрении возникшего спора и привели к неправильному разрешению дела.

Допущенные судом нарушения норм материального права являются существенными, повлиявшими на исход дела.

На основании изложенного состоявшиеся судебные постановления нельзя признать законными и они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду необходимо учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь ст.ст. 387, 388, 390 ГПК РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Октябрьского районного суда г. Краснодара от 19 апреля 2011 г. и кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 9 июня 2011 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи