



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ12-48

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

9 октября 2012 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Гетман Е.С., Момотова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования город Краснодар к Салаженцевой Н.В., Салаженцеву Р.Ю. о прекращении права собственности, признании права собственности, выселении из жилого помещения по кассационной жалобе Салаженцевой Н. [REDACTED] В. [REDACTED] и кассационному представлению заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Кехлерова С.Г. на решение Первомайского районного суда г. Краснодара от 21 сентября 2011 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 октября 2011 г. и постановление президиума Краснодарского краевого суда от 7 марта 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения представителя Салаженцевой Н.В. и Салаженцева Р.Ю. – Гордеева Д.С., прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., поддержавших доводы кассационных жалобы и представления, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

### **установила:**

администрация муниципального образования город Краснодар обратилась в суд с иском к Салаженцеву Р.Ю., Салаженцевой Н.В. о выселении из жилого помещения в связи со сносом дома [REDACTED] по ул. [REDACTED] в г. [REDACTED], прекращении права собственности, признании права собственности, указав, что постановлением главы муниципального образования город Краснодар от 30

декабря 2008 г. № 4806 «О признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу» названный дом признан непригодным для проживания и подлежащим сносу. В связи с этим ответчикам была предложена мена принадлежащей Салаженцевой Н.В. на праве собственности квартиры на квартиру, принадлежащую муниципальному образованию, в многоквартирном доме. Поскольку ответчики отказались от переселения в предложенную им благоустроенную квартиру, истец просил выселить ответчиков из квартиры [ ] в доме [ ] по ул. [ ] в г. [ ], прекратить право собственности на указанную квартиру и переселить их в квартиру 4 [ ] в доме [ ] по ул. [ ] в г. [ ].

Решением Первомайского районного суда г. Краснодара от 21 сентября 2011 г. исковые требования удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 октября 2011 г. решение Первомайского районного суда г. Краснодара от 21 сентября 2011 г. оставлено без изменения.

Постановлением президиума Краснодарского краевого суда от 7 марта 2012 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Салаженцева Н.В. ставит вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся судебных постановлений.

В кассационном представлении заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Кехлерова С.Г. также содержится просьба об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 3 сентября 2012 г. кассационные жалоба и представление с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе и представлении, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права 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 (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Судебными инстанциями при рассмотрении дела были допущены такие нарушения норм материального и процессуального права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Салаженцева Н.В. является собственником однокомнатной квартиры [ ] в доме [ ] по ул. [ ] в г. [ ] на основании договора купли-продажи от 27 октября 2003 г. Проживает в квартире вместе с сыном – Салаженцевым Р.Ю., [ ] года рождения.

В соответствии с заключением межведомственной комиссии по использованию жилищного фонда при администрации Центрального внутригородского округа город Краснодар от 26 декабря 2008 г. № 178 главой муниципального образования города Краснодар издано постановление от 30 декабря 2008 г. № 4806 «О признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу», которым многоквартирные дома, расположенные в г. [REDACTED], указанные в приложении к постановлению, в том числе многоквартирный дом [REDACTED] с литерами а, б, в, г, д по ул. [REDACTED], признаны аварийными и подлежащими сносу.

В связи с признанием дома аварийным и подлежащим сносу Салаженцевой Н.В. и её сыну Салаженцеву Р.Ю. предложена мена принадлежащей им квартиры на однокомнатную квартиру общей площадью 47,2 кв.м, находящуюся в муниципальной собственности, в новом многоквартирном доме.

Ответчики отказались от переселения в данное жилое помещение, указывая на то, что им должна быть предоставлена двухкомнатная квартира.

Разрешая спор, суд первой инстанции, ссылаясь на положения статей 86, 89 Жилищного кодекса Российской Федерации, пришёл к выводу об удовлетворении исковых требований администрации муниципального образования город Краснодар, указав, что ответчикам предоставляется более благоустроенное жилое помещение, по площади превосходящее квартиру, в которой они проживали.

Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда с выводами суда первой инстанции согласилась.

Президиум Краснодарского краевого суда также не усмотрел оснований для отмены вынесенных по делу судебных постановлений, указав, в частности, что многоквартирный дом [REDACTED] по ул. [REDACTED] в г. [REDACTED] включен в перечень многоквартирных домов, в отношении которых планируется предоставление финансовой поддержки на переселение граждан в рамках адресной программы Краснодарского края по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. В соответствии с заявкой администрации муниципального образования город Краснодар были закуплены жилые помещения, предназначенные для переселения граждан из аварийного жилищного фонда в соответствии с перечнем, утвержденным указанным постановлением.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации с выводами судебных инстанций согласиться не может по следующим основаниям.

Согласно статье 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.

Частями 1 и 2 статьи 89 указанного Кодекса определены требования к жилому помещению, предоставляемому гражданам по договору социального

найма в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены статьями 86-88 данного Кодекса.

Таким образом, жилые помещения в порядке, установленном статьями 86, 89 Жилищного кодекса Российской Федерации, предоставляются гражданам, занимающим жилые помещения в подлежащем сносу доме по договору социального найма.

Между тем, поскольку судом установлено, что Салаженцева Н.В. является собственником квартиры [ ] в доме [ ] по ул. [ ] в г. [ ], постольку положения статей 86, 89 Жилищного кодекса Российской Федерации, которыми руководствовался суд, удовлетворяя иск, к правоотношениям сторон применению не подлежали.

В силу статьи 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом (часть 1); 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 (часть 3).

В развитие названных конституционных положений Жилищный кодекс Российской Федерации в статье 32 (часть 10) указывает на то, что 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 данной статьи.

Для применения этих норм с учетом разъяснений, содержащихся в пункте 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. №14 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее — постановление Пленума), необходимо установить соблюдение совокупности следующих обязательных условий, а именно: предъявлялось ли к собственникам жилых помещений требование о сносе дома в разумный срок за счет их собственных средств, изымался ли органом местного самоуправления земельный участок и каждое жилое помещение в указанном доме, если собственники жилых помещений в предоставленный им срок не осуществили снос или реконструкцию многоквартирного дома.

В силу части 9 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, если собственник жилого помещения не согласен с решением об изъятии жилого помещения либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене жилого помещения или других условиях его выкупа, орган государственной власти или

орган местного самоуправления, принявшие такое решение, могут предъявить в суд иск о выкупе жилого помещения.

Согласно подпункту «и» пункта 20 постановления Пленума требование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение об изъятии жилого помещения, о переселении собственника изымаемого жилого помещения в другое жилое помещение не может быть удовлетворено, если собственник жилого помещения возражает против этого, так как в соответствии с частью 8 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации предоставление собственнику жилого помещения взамен изымаемого другого жилого помещения допускается только по соглашению сторон.

Таким образом, из содержания указанных норм в их системной взаимосвязи и разъяснений, содержащихся в постановлении Пленума, следует, что у собственника, проживающего в доме, призванном аварийным и подлежащим сносу, жилое помещение может быть либо изъято путем выкупа, либо по соглашению с собственником ему может быть предоставлено другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену при условии соблюдения предварительной процедуры, как по направлению органом местного самоуправления собственникам жилых помещений требования о сносе аварийного дома либо его реконструкции, так и последующему принятию органом местного самоуправления решения об изъятии земельного участка, на котором расположен аварийный дом, и каждого жилого помещения, находящегося в таком доме, если собственники жилых помещений в этом доме не выполнили требование о его сносе или реконструкции.

На необходимость соблюдения при переселении граждан из аварийного жилищного фонда положений Жилищного кодекса Российской Федерации, в том числе его статьи 32, указывает и Федеральный закон от 21 июля 2007 г. №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», принятый в целях создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан, повышения качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства, формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом, внедрения ресурсосберегающих технологий, определяющий правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, переселение граждан из аварийного жилищного фонда (статьи 2, 14, 16 названного Закона).

То обстоятельство, что многоквартирный дом [ ] по ул. [ ] в г. [ ] включен в перечень многоквартирных домов, в отношении которых планируется предоставление финансовой поддержки в соответствии с указанным выше Законом на переселение граждан в рамках адресной программы Краснодарского края по переселению граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости стимулирования развития рынка жилья, утвержденной постановлением главы администрации (губернатором) Краснодарского края от 19 февраля 2009 г. №110, не исключает обязанности соблюдения при переселении граждан, проживающих в домах, включенных в указанную

программу, их прав с учетом положений жилищного законодательства, в частности статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Следовательно, Салаженцева Н.В. как собственник жилого помещения в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, не может быть лишена права на получение стоимости изымаемого имущества.

В кассационной жалобе Салаженцева Н.В. ссылается на то, что администрация муниципального образования город Краснодар не предлагала выплатить ей выкупную цену изымаемой квартиры и утверждает, что выкупная стоимость принадлежащей ей на праве собственности квартиры с учетом стоимости ее доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в размере 37/1000, выше, чем стоимость квартиры, которая предлагается ей администрацией муниципального образования город Краснодар.

Однако в материалах дела данные о том, что Салаженцевой Н.В. предлагалось выкупить принадлежащую ей на праве собственности квартиру в порядке, определенном статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, отсутствуют.

В нарушение положений части 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд, не установив факта соблюдения истцом процедуры изъятия жилого помещения, установленной статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, и тем самым соблюдения прав собственника Салаженцевой Н.В., прекратил право собственности ответчицы на жилое помещение и выселил Салаженцову Н.В. и Салаженцева Р.Ю. из квартиры [ ] в доме [ ] по ул. [ ] в г. [ ], и признал за нею в принудительном порядке право собственности на квартиру 4 [ ] в доме [ ] по ул. [ ] в г. [ ].

Таким образом, судебные инстанции, не исследовав по существу все юридически значимые для дела обстоятельства, не обеспечили право Салаженцевой Н.В. на эффективную судебную защиту, закрепленную статьей 46 (часть 1) Конституции Российской Федерации, и лишили ее собственности, нарушив порядок и условия предоставления равноценного возмещения.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия находит, что допущенные судебными инстанциями и названные выше нарушения являются существенными, повлиявшими на исход дела. Без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных жилищных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем судебные постановления подлежат отмене, а дело направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное, рассмотреть дело в строгом соответствии с нормами процессуального и материального права, учитывая в том числе и то, что согласно свидетельству о государственной регистрации права от 14 октября 2011 г. в собственности Салаженцевой Н.В. находится не только жилое помещение, но и доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в размере 37/1000 (л.д. 70).

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Первомайского районного суда г. Краснодара от 21 сентября 2011г., определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 октября 2011 г., постановление президиума Краснодарского краевого суда от 7 марта 2012 г. отменить. Дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

