



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ12-88

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 декабря 2012 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования город Краснодар к Пермякову С [] А [], Пермяковой Е [] А [] о прекращении права собственности, признании права собственности, выселении из жилого помещения

по кассационной жалобе Пермякова С [] А [] на заочное решение Первомайского районного суда г. Краснодара от 12 января 2012 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 24 апреля 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., выслушав объяснения представителя Пермякова С.А. и Пермяковой Е.А. – Пожидаева А.В., прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования город Краснодар (далее - администрация) обратилась в суд с иском к Пермякову С.А., Пермяковой Е.А. о выселении из жилого помещения в связи со сносом дома № [] по ул. [], прекращении права собственности, признании права собственности.

В обоснование исковых требований администрация сослалась на то, что постановлением главы муниципального образования город Краснодар от 30 декабря 2008 г. № 4806 «О признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу» указанный дом признан аварийным и подлежащим сносу. В связи с этим ответчикам была предложена мена принадлежащей Пермякову С.А. на праве собственности квартиры на квартиру, принадлежащую муниципальному образованию, в новом многоквартирном доме. Поскольку ответчики отказались от переселения в предложенную им благоустроенную квартиру, истец просил выселить ответчиков из квартиры 1 в аварийном многоквартирном доме № [REDACTED], расположенном в городе [REDACTED] по ул. [REDACTED] прекратить право собственности на указанную квартиру, признать за ними право собственности на квартиру № 3 в доме [REDACTED], по ул. [REDACTED] в г. [REDACTED] и переселить их в данную квартиру.

Ответчики с заявленными требованиями не согласились.

Заочным решением Первомайского районного суда г. Краснодара от 12 января 2012 г. исковые требования удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 24 апреля 2012 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

5 сентября 2012 г. в Верховный Суд Российской Федерации от Пермякова С.А. поступила надзорная жалоба от 28 августа 2012 г., в которой ставится вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

В соответствии со статьями 1, 4 Федерального закона от 9 декабря 2010 г. № 353-ФЗ «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» жалобы на вступившие в законную силу решения и определения районных судов, принятые ими по первой инстанции, апелляционные определения верховных судов республик, краевых, областных и равных им судов, если указанные решения и определения были обжалованы в президиум соответственно верховного суда республики, краевого, областного и равных им судов, и постановления президиумов верховных судов республик, краевых, областных и равных им судов, поданные в Судебную коллегию по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации после 31 декабря 2011 г., рассматриваются в кассационном порядке.

Таким образом, поданная заявителем жалоба подлежит рассмотрению в кассационном порядке по правилам главы 41 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 9 декабря 2010 г. № 353-ФЗ.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе, 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, Пермяков С.А. является собственником квартиры 1 в доме [REDACTED], расположенном в г. [REDACTED] по ул. [REDACTED], на основании договора купли-продажи от 26 марта 2003 г. и свидетельства о государственной регистрации права от 23 мая 2003 г. № [REDACTED] серия [REDACTED]. Проживает в квартире вместе с супругой – Пермяковой Е.А. Квартира имеет общую площадь 35,6 кв.м, жилую – 8,5 кв.м. (л.д. 7).

В соответствии с заключением межведомственной комиссии по использованию жилищного фонда при администрации Центрального внутригородского округа г. Краснодара от 26 декабря 2008 г. № 178 главой муниципального образования город Краснодар издано постановление от 30 декабря 2008 г. № 4806 «О признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу», согласно которому многоквартирные дома, расположенные в городе [REDACTED], указанные в приложении к постановлению, были признаны аварийными и подлежащими сносу. В их число вошел многоквартирный дом [REDACTED] (литеры «А», «Б», «В», «Г», «Д») по ул. [REDACTED] в г. [REDACTED] (л.д. 12-17).

В связи с признанием дома аварийным и подлежащим сносу Пермякову С.А. и его супруге Пермяковой Е.А. предложена мена принадлежащей им квартиры общей площадью 35,6 кв.м в аварийном доме на однокомнатную квартиру общей площадью 46,7 кв.м, находящуюся в муниципальной собственности, в новом многоквартирном доме (л.д. 6).

Ответчики отказались от переселения в данное жилое помещение.

Разрешая спор, суд первой инстанции, сославшись на статью 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, статью 7 Жилищного кодекса Российской Федерации об аналогии закона, применил к спорным правоотношениям положения части 1 статьи 89 указанного Кодекса, согласно которой 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 черге данного населенного пункта.

Исходя из указанных норм Жилищного кодекса Российской Федерации суд пришел к выводу об удовлетворении исковых требований администрации, указав, что ответчикам предоставляется более благоустроенное жилое помещение по сравнению с тем, в котором они проживают в настоящее время.

Кроме того, суд указал, что многоквартирный дом [] по ул. [] в г. [] 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 Краснодарского краевого суда с выводами суда первой инстанции согласилась.

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 Пермяков С.А. является собственником квартиры 1 в доме [], расположенном в г. [], постольку положения статьи 89 Жилищного кодекса Российской Федерации, которой 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.

Однако суды первой и апелляционной инстанций, формально сославшись на статью 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, не применили ее положения, подлежащие применению при рассмотрении данного дела.

Из возражений Пермякова С.А. на иск следует, что администрация не предлагала выплатить ему выкупную цену изымаемой квартиры (л.д. 43).

В материалах дела данные о том, что Пермякову С.А. предлагалось выкупить принадлежащую ему на праве собственности квартиру в порядке, определенном статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, также отсутствуют.

В результате этого Пермяков С.А., как собственник жилого помещения в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, был лишен права на получение стоимости изымаемого имущества.

Между тем в жалобе Пермяков С.А. утверждает, что выкупная стоимость принадлежащей ему на праве собственности квартиры с учетом стоимости его доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, выше, чем стоимость квартиры, которая предложена ему администрацией.

В нарушение положений части 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суды, не установив факта соблюдения истцом процедуры изъятия жилого помещения, установленной статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, и тем самым соблюдения прав собственника Пермякова С.А., прекратили право собственности ответчика на жилое помещение, выселив Пермякова С.А. и Пермякову Е.А. из квартиры 1 в доме [] по ул. [] в г. [], и признав за Пермяковым С.А. в принудительном порядке право собственности на квартиру []3 в доме [] по ул. [].

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

Кроме того, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым обратить внимание на следующее.

Из материалов дела следует и на это имеется ссылка в кассационной жалобе Пермякова С.А., что им было предъявлено встречное исковое заявление о признании права пользования жилым помещением (л.д. 130, 165, 167). Указанное встречное исковое заявление согласно копии квитанции об оплате почтового отправления и копии уведомления о вручении получено Первомайским районным судом г. Краснодара 25 ноября 2011 г. (л.д. 166), однако процессуального решения по данному иску в установленном законом порядке судом не принято.

Довод судьи кассационной инстанции Краснодарского краевого суда о том, что подача Пермяковым С.А. иска не является безусловным основанием для принятия его в качестве встречного иска по данному делу, не свидетельствует об отсутствии у суда обязанности вынести одно из предусмотренных статьями 133-136 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации определений.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия находит, что допущенные судебными инстанциями и названные выше нарушения являются существенными. Они повлияли на исход дела и 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 части 1 статьи 36 и части 1 статьи 37 Жилищного кодекса Российской Федерации Пермякову С.А. принадлежит на

праве общей долевой собственности общее имущество в доме [REDACTED] по [REDACTED] пропорционально размеру общей площади принадлежащей Пермякову С.А. квартиры.

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

определила:

заочное решение Первомайского районного суда г. Краснодара от 12 января 2012 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 24 апреля 2012 г. отменить. Дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий [REDACTED]

Судьи [REDACTED]

[REDACTED]