



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГПР12-93

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 января 2013 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 судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования город Краснодар к Яценко М.П. о выселении в связи с признанием дома аварийным и подлежащим сносу, признании права собственности по кассационному представлению заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Кехлерова С.Г. на заочное решение Первомайского районного суда г. Краснодара от 29 ноября 2011 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 марта 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., выслушав представителя Яценко М.П. - Горба С.В., прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власову Т.А., поддержавших доводы кассационного представления, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования город Краснодар обратилась в суд с иском к Яценко М.П. о сносе аварийного многоквартирного дома [] по ул. [], в котором расположена принадлежащая ответчику на праве собственности четырехкомнатная квартира 1А общей площадью 80, 2 кв. метра.

Впоследствии исковые требования были уточнены, истец просил выселить Яценко М.П. из квартиры 1А дома [], расположенного по ул. [], прекратить ее право собственности на

данную квартиру, признать за нею право собственности на трехкомнатную квартиру 224 общей площадью 91,4 кв. метра, расположенную по адресу: г. [REDACTED], дом [REDACTED], а также просил признать за администрацией муниципального образования город Краснодар право собственности на квартиру 1А дома [REDACTED] по ул. [REDACTED].

В обоснование уточненных исковых требований истец указал, что на основании заключения межведомственной комиссии по использованию жилищного фонда при администрации Центрального внутригородского округа г. Краснодара от 26 декабря 2007 г. № 2161 постановлением главы муниципального образования город Краснодар от 30 декабря 2008 г. № 4806 «О признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу» многоквартирный жилой дом, в котором расположена принадлежащая на праве собственности Яценко М.П. квартира 1А, признан аварийным и подлежащим сносу. В связи с этим Яценко М.П. предложена мена данной квартиры на квартиру [REDACTED] общей площадью 91,4 кв. метра, расположенную в доме [REDACTED] по ул. [REDACTED], от переселения в которую она отказалась.

Заочным решением Первомайского районного суда г. Краснодара от 29 ноября 2011 г. исковые требования удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 марта 2012 г. заочное решение суда оставлено без изменения.

В кассационном представлении заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Кехлерова С.Г. ставится вопрос об отмене заочного решения суда от 29 ноября 2011 г. и апелляционного определения от 20 марта 2012 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 24 декабря 2012 г. 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 кассационном представлении заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Кехлерова С.Г., 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).

При рассмотрении дела судами первой и второй инстанций были допущены такие нарушения норм права.

Судебные инстанции сослались на то, что переселением в другую квартиру права Яценко М.П. как собственника изымаемого жилого помещения, расположенного в аварийном и подлежащем сносу доме,

не нарушены, поскольку ей предоставляется в собственность большее по общей площади благоустроенное жилое помещение.

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

Как установлено судом, Яценко М.П. на праве собственности принадлежит четырехкомнатная квартира 1А общей площадью 80,2 кв. метра, жилой - 37,1 кв. метра, в многоквартирном доме [REDACTED], расположенном по ул. [REDACTED]. В указанной квартире зарегистрированы Яценко М.П. и Яценко В.А.

На основании заключения межведомственной комиссии по использованию жилищного фонда при администрации Центрального внутригородского округа г. Краснодара от 24 декабря 2008 г. № 22 главой муниципального образования город Краснодар изданы постановления от 30 декабря 2008 г. № 4806 «О признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу» и от 31 декабря 2008 г. № 4817 «О внесении изменения в постановление главы муниципального образования город Краснодар от 30 декабря 2008 г. № 4806», согласно которым многоквартирный дом [REDACTED] литера «А», «Б», «Д», расположенный по ул. [REDACTED] признан аварийным и подлежащим сносу.

Постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 13 июля 2010 г. № 5175 «Об изъятии для муниципальных нужд земельных участков в Центральном внутригородском округе города [REDACTED]» земельный участок площадью 1130 кв. метров по ул. [REDACTED], изъят для муниципальных нужд (л.д.98).

На основании части 1 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Выкуп части жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника.

Частью 8 статьи 32 указанного Кодекса предусмотрено, что по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Согласно 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.

В силу части 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 статьи 32 данного Кодекса.

Таким образом, обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения, расположенного в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, производится путем его выкупа либо предоставления другого жилого помещения с зачетом его стоимости в выкупную цену по соглашению с собственником.

На необходимость соблюдения при переселении граждан из аварийного жилищного фонда положений Жилищного кодекса Российской Федерации, в том числе его статьи 32, указывает также Федеральный закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Как разъяснил Пленум Верховного Суда Российской Федерации в постановлении от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», 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.

Суд также не вправе обязать указанные органы обеспечить собственника изымаемого жилого помещения другим жилым помещением, поскольку из содержания статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии жилого помещения, возлагается обязанность лишь по выплате выкупной цены изымаемого жилого помещения (подпункт «и» пункта 20 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14).

Однако суд первой инстанции, разрешая спор по существу и правильно указав на применение к возникшим правоотношениям статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, вместе с тем постановил решение, не основанное на положениях названной статьи Жилищного кодекса Российской Федерации.

Суд не учел, что администрацией муниципального образования город Краснодар не была соблюдена процедура, предшествующая изъятию жилого помещения у собственника. Так, Яценко М.П. не было предложено выплатить выкупную цену изымаемой квартиры, а от переселения в квартиру [] в

доме [REDACTED], расположенном по ул. [REDACTED]е, она отказалась, что исключало возможность ее выселения из занимаемого жилого помещения и принудительного наделения ее правом собственности на другое жилое помещение.

Между тем в кассационном представлении указывается, что, по мнению Яценко М.П., выкупная стоимость принадлежащей ей на праве собственности квартиры, расположенной в центре г. Краснодара, выше, чем стоимость квартиры на окраине города, которая предложена ей администрацией муниципального образования город Краснодар. Кроме того, оценка квартиры, принадлежащей Яценко М.П. на праве собственности, происходила в ее отсутствие.

В связи с изложенным Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит допущенные судом первой инстанции и не устраненные судом второй инстанции нарушения норм материального права существенными, повлиявшими на исход дела. Без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Яценко М.П., в связи с чем состоявшиеся по делу судебные постановления подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное, рассмотрев дело в строгом соответствии с нормами права.

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 29 ноября 2011 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 марта 2012 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

[REDACTED]