



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ12-94

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

5 февраля 2013 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Пчелинцевой Л.М., Задворнова М.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования город Краснодар к Сокол Г. Г., Соколу Г. Г., Косицину Ю. Е., Косицину Р. Ю., Косициной М. Ю. о прекращении права собственности, выселении из жилого помещения и признании права собственности, по встречному иску Сокол Г. Г., Сокола Г. Г. к администрации муниципального образования город Краснодар о понуждении к совершению сделки по кассационной жалобе представителя Сокол Г. Г. и Сокола Г. Г. - Ларионовой И. К. на решение Первомайского районного суда г. Краснодара от 23 декабря 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 апреля 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав объяснения Ларионовой И.К. - представителя Сокол Г.Г., Сокола Г.Г., поддержавшей жалобу, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., просившей судебные постановления отменить, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования город Краснодар обратилась в суд с иском к Сокол Г.Г., Соколу Г.Г., Косицину Ю.Е.,

Косицину Р.Ю., Косициной М.Ю. о прекращении права собственности, выселении из жилого помещения, признании права собственности.

В обоснование заявленных требований истец указал, что Сокол Г.Г., Сокол Г.Г. являются собственниками (каждый по 1/2 доли) квартиры [] общей площадью 23,5 кв. метра, расположенной в доме [] по ул. []. На основании заключения межведомственной комиссии по использованию жилищного фонда при администрации Центрального внутригородского округа г. Краснодара от 24 декабря 2008 г. № 76 постановлением главы муниципального образования город Краснодар от 30 декабря 2008 г. № 4806 многоквартирный дом [] литера «Б» признан аварийным и подлежащим сносу.

Постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 19 февраля 2009г. №110 утверждена адресная программа Краснодарского края по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. В рамках указанной адресной программы в перечень многоквартирных домов, в отношении которых планировалось предоставление финансовой поддержки на переселение граждан, вошел и дом [] литера «Б», расположенный по ул. [].

Постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 4 августа 2010 г. № 5835 «Об изъятии для муниципальных нужд земельных участков в Центральном внутригородском округе г. Краснодара» земельный участок по ул. [], изъят для муниципальных нужд.

Поскольку дом признан аварийным и подлежащим сносу, ответчикам предложена мена квартиры [] в данном аварийном доме на квартиру [] в доме [], общей площадью 37,8 кв. метра. Предложенное истцам жилое помещение имеет большую площадь и отвечает требованиям статьи 89 Жилищного кодекса Российской Федерации. Однако от переселения в данное жилое помещение ответчики отказались.

В связи с этим истец просил признать за Сокол Г.Г., Соколом Г.Г. право общей долевой собственности (по 1/2 доли за каждым) на квартиру [] общей площадью 37,8 кв. метра, расположенную в доме [] по ул. [] [] [], прекратить их право общей долевой собственности на квартиру [] в доме [] по ул. [] в г. [], выселить ответчиков из квартиры [] в аварийном и подлежащем сносу доме [] по ул. [] в однокомнатную квартиру [] в доме [] по ул. [] [], указав, что данное решение является основанием для снятия ответчиков с регистрационного учета по адресу: г. [] []. Признать за администрацией муниципального образования город Краснодар право собственности на квартиру [] в доме [] по ул. [].

Сокол Г.Г. и Соколом Г.Г. предъявлен в суд иск (с учетом уточнения иска) об обязанности администрации муниципального образования город Краснодар заключить с ними договор купли-продажи принадлежащей им на

праве собственности квартиры [REDACTED], расположенной по адресу: г. [REDACTED], [REDACTED], на условиях и за цену согласно проекту договора с учетом вносимых изменений.

Определением Первомайского районного суда г. Краснодара от 3 октября 2011 г. указанные дела объединены в одно производство.

Решением Первомайского районного суда г. Краснодара от 23 декабря 2011 г. исковые требования администрации муниципального образования город Краснодар удовлетворены, в удовлетворении встречного иска Сокол Г.Г. и Соколу Г.Г. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 апреля 2012 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе представителя Сокол Г.Г. и Сокола Г.Г. - Ларионовой И.К. поставлен вопрос об отмене решения суда первой инстанции от 23 декабря 2011 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 апреля 2012 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 29 декабря 2012 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе представителя Сокол Г.Г. и Сокола Г.Г. - Ларионовой И.К., 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 Сокол Г.Г. и Сокола Г.Г. как собственников изымаемого жилого помещения, расположенного в аварийном и подлежащем сносу доме, не нарушены, поскольку им предоставляется в собственность большее по общей площади благоустроенное жилое помещение. Требование Сокол Г.Г. и Сокола Г.Г. об обязанности администрации муниципального образования город Краснодар произвести выкуп принадлежащего им на праве собственности жилого помещения не основано на законе.

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

Как установлено судом, Сокол Г.Г., Сокол Г.Г., Косицин Ю.Е., Косицин Р.Ю., Косицина М.Ю. зарегистрированы в квартире [REDACTED] общей

площадью 23,5 кв. метра, жилой площадью - 15,3 кв. метра, расположенной в доме [] по ул. []. Данная квартира принадлежит на праве собственности Сокол Г.Г. и Соколу Г.Г., каждому по 1/2 доли.

На основании заключения межведомственной комиссии по использованию жилищного фонда при администрации Центрального внутригородского округа города Краснодара от 24 декабря 2008 г. № 76 постановлением главы муниципального образования город Краснодар от 30 декабря 2008 г. № 4806 многоквартирный дом [] литера «Б» по ул. [] признан аварийным и подлежащим сносу.

Постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 4 августа 2010 г. № 5835 «Об изъятии для муниципальных нужд земельных участков в Центральном внутригородском округе г. Краснодара» земельный участок по ул. [] изъят для муниципальных нужд.

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, разрешая спор по существу, постановил решение в нарушение установленного законом порядка изъятия имущества у собственника.

Судом не учтено, что администрацией муниципального образования город Краснодар не соблюдена процедура, предшествующая изъятию жилого помещения у собственников. Так, Сокол Г.Г., Соколу Г.Г. не было предложено выплатить выкупную цену изымаемой квартиры, а от переселения в квартиру [] в доме [] по ул. [] ответчики отказались.

Кроме того, как указывается заявителем в кассационной жалобе, согласно приложению к постановлению главы муниципального образования город Краснодар от 30 декабря 2008 г. № 4806 в перечень многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, внесен расположенный по ул. [] литеры «А», «Б», тогда как согласно техническому паспорту спорная квартира [] расположена в доме [] литера «Б1». Более того, принадлежащая Сокол Г.Г. и Соколу Г.Г. на праве собственности указанная квартира после формирования

изымаемого для муниципальных нужд земельного участка по ул. [REDACTED], оказалась за пределами границ последнего.

Данным обстоятельствам судом первой и второй инстанций никакой оценки дано не было.

В кассационной жалобе также указывается, что, по мнению Сокол Г.Г. и Сокола Г.Г., выкупная стоимость принадлежащей им на праве общей долевой собственности квартиры, расположенной в центре г. Краснодара, выше, чем стоимость предложенной им администрацией муниципального образования город Краснодар квартиры на окраине города.

Кроме того, изымаемая квартира [REDACTED], находящаяся в аварийном и подлежащем сносу доме, состоит из двух комнат (что установлено судом и указано в судебных постановлениях), тогда как решением суда все ответчики (пять человек) выселены в однокомнатную квартиру [REDACTED] в доме [REDACTED] по ул. [REDACTED].

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 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 ответчиков, 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 и рассмотреть 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:

решение Первомайского районного суда г. Краснодара от 23 декабря 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 12 апреля 2012 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи