



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ13-154

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

4 февраля 2014 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Асташова С.В.,
Гетман Е.С., Момотова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования город Краснодар к Власовой Н.Г., Бойченко Е.Г., Власовой А.М., Бойченко А.О., Власову С.М., Власову М.А. о прекращении права собственности, признании права собственности и выселении из жилого помещения в связи с признанием многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу по кассационной жалобе Бойченко Е.Г. на решение Октябрьского районного суда г. Краснодара от 1 марта 2012 г., определение того же суда от 19 ноября 2012 г. об исправлении описки и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 29 ноября 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власову Т.А., поддерживавшую доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования город Краснодар обратилась с иском к Власовой Н.Г., Бойченко Е.Г., Власовой А.М., Бойченко А.О., Власову С.М., Власову М.А., просила суд прекратить право

собственности Власовой Н.Г. и Бойченко Е.Г. на принадлежащие им доли в праве общей долевой собственности на комнату площадью 37,65 кв.м в коммунальной квартире [] в д. [] по ул. [], признать право муниципальной собственности на эту комнату, выселить Власову Н.Г., Бойченко Е.Г., Власова М.А. и несовершеннолетних Власову А.М., Бойченко А.О., Власова С.М. из указанного жилого помещения, находящегося в аварийном жилом доме, подлежащем сносу, в однокомнатную квартиру [], расположенную по адресу: ул. [], д. [], в Карасунском внутригородском округе города [], право собственности на которую в равных долях признать за Власовой Н.Г. и Бойченко Е.Г., снять ответчиков с регистрационного учёта по прежнему месту жительства.

Требования мотивированы тем, что дом, в котором находится указанная выше комната в коммунальной квартире, является аварийным, а ответчики отказываются переселяться в предоставленную им квартиру.

Ответчики против удовлетворения исковых требований возражали.

Решением Октябрьского районного суда г. Краснодара от 1 марта 2012 г. с изменениями, внесёнными определением того же суда от 19 ноября 2012 г. об исправлении описки, исковые требования администрации муниципального образования город Краснодар удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 29 ноября 2012 г. указанное решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Бойченко Е.Г. поставлен вопрос об отмене решения Октябрьского районного суда г. Краснодара от 1 марта 2012 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 29 ноября 2012 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2013 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 жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основания для отмены в кассационном порядке решения Октябрьского районного суда г. Краснодара от 1 марта 2012 г. с определением того же суда от 19 ноября 2012 г. об исправлении описки и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 29 ноября 2012 г.

В соответствии со статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных

постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или 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.

Такие нарушения были допущены судами при разрешении данного спора.

Судом установлено, что Власова Н.Г. и Бойченко Е.Г. являются собственниками в равных долях (по 1/2 доли каждый) комнаты в коммунальной квартире [] в д. [] по ул. []. Кроме того, в указанном жилом помещении зарегистрированы Власов М.А., несовершеннолетние Власова А.М., Бойченко А.О., Власов С.М. В соответствии с заключением межведомственной комиссии по использованию жилищного фонда при администрации Западного внутригородского округа города Краснодара от 14 ноября 2007 г. № 18, постановлением главы муниципального образования город Краснодар от 9 января 2008 г. № 12 дом [] по ул. [] признан аварийным и подлежащим сносу.

Постановлением главы муниципального образования город Краснодар от 12 мая 2008 г. № 1145 «О развитии застроенной территории по ул. Кубанская Набережная от ул. Комсомольской до ул. Советской в Западном внутригородском округе города Краснодара» принято решение о развитии территории и проведении открытого по составу участников и форме подачи заявок аукциона по продаже права на заключение договора о развитии застроенной территории. С победителем аукциона ООО «Стройнефтегаз-СМУ-7» 20 июня 2008 г. заключён договор о развитии застроенной территории. 21 декабря 2009 г. принято постановление администрации муниципального образования город Краснодар № 4940 «Об изъятии для муниципальных нужд жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных по ул. Комсомольской, 2/1, 2/2, 2/3, в Западном внутригородском округе г. Краснодара». От заключения соглашения о мене жилыми помещениями ответчики отказались, ответа на предложение о заключении соглашения о выкупе принадлежащего ответчикам на праве общей долевой собственности жилого помещения от них также не поступило.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования администрации муниципального образования город Краснодар, суд исходил из того, что предложенное истцом жилое помещение полностью соответствует положениям статьи 89 Жилищного кодекса Российской Федерации, находится в границах муниципального образования г. Краснодар, является благоустроенным и превышает общую площадь занимаемого ответчиками жилого помещения. Процедура признания многоквартирного дома аварийным произведена в соответствии с действующим законодательством.

При этом суд указал, что права Власовой Н.Г., Бойченко Е.Г., Власова М.А. и несовершеннолетних Власовой А.М., Бойченко А.О., Власова С.М. не нарушены.

С указанными выводами суда первой инстанции согласился суд апелляционной инстанции.

Между тем данные выводы суда основаны на неправильном применении норм материального права.

В соответствии с положениями частей 10–12 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 названной статьи.

В случае, если в отношении территории, на которой расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, принято решение о развитии застроенной территории в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, орган, принявший решение о признании такого дома аварийным, обязан предъявить к собственникам помещений в указанном доме требование о его сносе или реконструкции и установить срок не менее шести месяцев для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию указанного дома. В случае, если собственником или собственниками многоквартирного дома в течение установленного срока не будет подано в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заявление на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию такого дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, и жилые помещения в указанном доме подлежат изъятию для муниципальных нужд в соответствии с частью 10 этой же статьи.

Изъятие земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и жилых помещений в таком доме до истечения срока, указанного в части 11 данной статьи, допускается только с согласия собственника.

В силу положений 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.

Согласно части 8 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации предоставление собственнику взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения допускается только по соглашению с собственником жилого помещения с зачётом стоимости предоставляемого жилого помещения в выкупную цену.

Таким образом, жилое помещение может быть изъято у собственника либо путём выкупа, либо по соглашению с собственником ему может быть предоставлено другое жилое помещение с зачётом его стоимости в выкупную цену.

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 Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» судам для правильного разрешения дел по спорам, связанным с изъятием жилого помещения у собственника путём выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд (статья 32 ЖК РФ), необходимо иметь в виду, что 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 ЖК РФ 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 ЖК РФ 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.

В соответствии с пунктом 22 этого же постановления судам следует учитывать, что в силу части 10 статьи 32 ЖК РФ признание в установленном порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является, по общему правилу, основанием для предъявления

органом, принявшим такое решение, к собственникам жилых помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок за счёт их собственных средств.

В том случае, если собственники жилых помещений в предоставленный им срок не осуществили снос или реконструкцию многоквартирного дома, органом местного самоуправления принимается решение об изъятии земельного участка, на котором расположен указанный аварийный дом, для муниципальных нужд (чтобы на территории муниципального образования не было жилого дома, не позволяющего обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан) и соответственно об изъятии каждого жилого помещения в доме путём выкупа, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию. К порядку выкупа жилых помещений в аварийном многоквартирном доме в этом случае согласно части 10 статьи 32 ЖК РФ применяются нормы частей 1–3, 5–9 статьи 32 ЖК РФ. При этом положения части 4 статьи 32 ЖК РФ о предварительном уведомлении собственника об изъятии принадлежащего ему жилого помещения применению не подлежат.

Необходимо обратить внимание судов на то, что Жилищным кодексом Российской Федерации не установлены правовые последствия признания в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции многоквартирного дома, в котором проживают не только собственники жилых помещений, но и наниматели жилых помещений по договору социального найма. Учитывая это, при рассмотрении споров, связанных с обеспечением жилищных прав собственников жилых помещений в таком многоквартирном доме, суд вправе, исходя из норм части 1 статьи 7 ЖК РФ о применении жилищного законодательства по аналогии, применить к названным отношениям положения части 10 статьи 32 ЖК РФ об изъятии жилого помещения у собственника путём выкупа либо о предоставлении ему другого жилого помещения с зачётом его стоимости в выкупную цену.

Как следует из судебных постановлений, соглашение между истцом и ответчиками – собственниками жилого помещения о предоставлении взамен жилого помещения, подлежащего сносу, другого жилого помещения и переселении достигнуто не было. Ответчики против иска возражали.

Статья 89 Жилищного кодекса Российской Федерации регулирует отношения, связанные с предоставлением гражданам другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма в связи с их выселением из жилых помещений, предоставленных по договору социального найма.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что у суда на момент рассмотрения дела не было оснований для прекращения права общей долевой собственности Власовой Н.Г. и Бойченко Е.Г. на комнату в коммунальной квартире [] в д. [] по ул. [] и

принудительного переселения ответчиков в квартиру [] в д. [] по ул. []

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что судами при разрешении данного спора были существенно нарушены нормы материального права.

Как видно из материалов дела, определением Октябрьского районного суда г. Краснодара от 12 июля 2013 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 августа 2013 г., Бойченко Е.Г. отказано в восстановлении срока на подачу кассационной жалобы в Судебную коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации на обжалуемые судебные постановления (л.д. 103, 104, 121, 122).

Однако данное обстоятельство не препятствует рассмотрению её кассационной жалобы, поскольку жалоба подана в установленный законом срок.

В соответствии с положениями пункта 8 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 11 декабря 2012 г. № 29 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регулирующих производство в суде кассационной инстанции» при исчислении шестимесячного срока необходимо иметь в виду, что время рассмотрения по существу кассационных жалобы, представления в суде кассационной инстанции не учитывается.

Так, из определения судьи Краснодарского края от 21 мая 2013 г. об отказе в передаче кассационной жалобы и кассационного представления прокурора для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции и материалов дела следует, что кассационная жалоба Бойченко Е.Г. и кассационное представление прокурора края, поданные в краевой суд 18 и 26 февраля 2013 г. (л.д. 85–91), рассматривались в Краснодарском краевом суде свыше трёх месяцев (л.д. 19, 110), поэтому срок на подачу кассационной жалобы в Судебную коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, поданную Бойченко Е.Г. 20 августа 2013 г., истекал не 29 мая 2013 г., как ошибочно указал суд первой инстанции, а 2 сентября 2013 г. Кассационная жалоба подана заявителем в Судебную коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации путём сдачи её в организацию почтовой связи 20 августа 2013 г.

Допущенные судами нарушения норм материального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены решения Октябрьского районного суда г. Краснодара от 1 марта 2012 г. с определением того же суда от 19 ноября 2012 г. об исправлении описки и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 29 ноября 2012 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции для установления обстоятельств, имеющих в соответствии со статьёй

32 Жилищного кодекса Российской Федерации юридическое значение для разрешения спора.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Октябрьского районного суда г. Краснодара от 1 марта 2012 г. с определением того же суда от 19 ноября 2012 г. об исправлении описки и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 29 ноября 2012 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи