



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 24-КГ14-8

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

2 декабря 2014 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,

судей Вавилычевой Т.Ю. и Назаренко Т.Н.

с участием прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования «Энемское городское поселение» к администрации муниципального образования «Тахтамукайский район», Подосинниковой О ■■■ Ф ■■■, Воробьеву Ф ■■■ В ■■■ о признании постановления незаконным, признании договора о безвозмездной передаче в собственность недействительным, выселении

по кассационной жалобе представителя Подосинниковой О ■■■ Ф ■■■ и Воробьева Ф ■■■ В ■■■ – Джаримка Р ■■■ А ■■■ на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея от 18 марта 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., заключение прокурора Власовой Т.А., полагавшей апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея от 18 марта 2014 г. подлежащим отмене,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования «Энемское городское поселение» с учетом уточненных исковых требований обратилась в суд с иском к администрации муниципального образования «Тахтамукайский район», Подосинниковой О.Ф., Воробьеву Д.Ф. о признании незаконным постановления от 2 августа 2005 г. № 1219 «О разрешении приватизировать квартиру № 1, расположенную по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Подосинникову В.В.» в части незаконно увеличенной площади в размере 87,9 кв.м, признании недействительным в силу ничтожности договора от 2 августа 2005 г., заключенного между администрацией муниципального образования «Тахтамукайский район» и Подосинниковым В.В., Подосинниковой О.Ф., Воробьевым Ф.В., о безвозмездной передаче в долевую собственность квартиры 1, расположенной по адресу: [REDACTED] [REDACTED], общей площадью 128,9 кв.м в части незаконно увеличенной площади в размере 87,9 кв.м с применением последствий ничтожности сделки в части незаконно увеличенной площади в размере 87,9 кв.м, выселении ответчиков из жилого помещения, признанного непригодным для проживания, в благоустроенную квартиру 6 площадью 55,94 кв.м, расположенную по адресу: [REDACTED]

В обоснование исковых требований администрация муниципального образования «Энемское городское поселение» сослалась на то, что 13 сентября 2011 г. между министерством строительства, транспорта и дорожного хозяйства Республики Адыгея, администрацией муниципального образования «Тахтамукайский район», администрацией муниципального образования «Энемское городское поселение» и ОАО «Краснодарстрой» заключён инвестиционный договор, предметом которого являлось завершение строительства многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: [REDACTED] в целях переселения граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда в новые

жилые помещения для переселения жильцов, проживающих по ул. [REDACTED] и [REDACTED]. ОАО «Краснодарстрой» передало администрации муниципального образования «Энемское городское поселение» 11 квартир для переселения граждан из ветхого и аварийного жилья. В настоящее время всем жителям ветхих домов в соответствии с условиями инвестиционного договора администрацией муниципального образования «Энемское городское поселение» предоставлены новые квартиры, расположенные по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], однако ответчики до настоящего времени не переселены в предоставленную им квартиру № 6 площадью 55,94 кв.м, расположенную по адресу: [REDACTED] [REDACTED].

2 августа 2005 г. между администрацией муниципального образования «Тахтамукайский район» и Подосинниковым В.В., Подосинниковой О.Ф., Воробьевым Ф.В. заключен договор о безвозмездной передаче жилья в собственность, по условиям которого администрация муниципального образования «Тахтамукайский район» передала, а Подосинников В.В., Подосинникова О.Ф. и Воробьев Ф.В. получили в общую долевую собственность квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED] [REDACTED], общей площадью 128,9 кв.м, в том числе жилой площадью 69,5 кв.м. Истец полагает, что ответчики незаконно приватизировали часть квартиры, которая находится в доме, признанном в 1988 году аварийным.

Представитель ответчика муниципального образования «Тахтамукайский район» иски требования признал, указав, что спорное жилое помещение было передано в порядке приватизации незаконно, поскольку жилые помещения, признанные аварийными, приватизации не подлежат.

Ответчики Подосинникова О.Ф. и Воробьев Ф.В. иск не признали.

Решением Тахтамукайского районного суда Республики Адыгея от 13 января 2014 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея от 18 марта 2014 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу вынесено новое решение об удовлетворении исковых требований.

В кассационной жалобе представителем Подосинниковой О.Ф. и Воробьева Ф.В. – Джаримком Р.А. поставлен вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республика Адыгея от 18 марта 2014 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 11 ноября 2014 г. кассационная жалоба заявителей с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшегося по делу судебного постановления.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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.

При вынесении оспариваемого судебного постановления такие нарушения норм материального права были допущены судом апелляционной инстанции.

Судом установлено, что согласно справке от 15 сентября 2002 г., подписанной заместителем директора специализированного строительно-монтажного поезда филиала № 2 г. Ростова-на-Дону ОАО «Севкавтрансстрой», Подосинникову В.В. разрешено занять в порядке расширения жилой площади четыре смежные с его квартирой комнаты площадью 15 кв.м, 13,6 кв.м, 13,8 кв.м и 13,8 кв.м в освободившихся квартирах, расположенных по адресу: [REDACTED], кв. 1 и кв. 3. Считать квартиру с присоединенными комнатами одной квартирой 1. Площадь с учетом присоединившихся комнат составляет: общая – 128,9 кв.м, жилая – 69,5 кв.м.

2 августа 2005 г. главой администрации муниципального образования «Тахтамукайский район» принято постановление № 1219 о разрешении приватизировать квартиру 1, расположенную по адресу: [REDACTED].

В соответствии с пунктом 2 данного постановления Подосинникову В.В., Подосинниковой О.Ф. и Воробьеву Ф.В. безвозмездно предоставлена в общую долевую собственность квартира 1, расположенная по адресу: [REDACTED], общей площадью 128,9 кв.м, в том числе жилой площадью 69,5 кв.м.

2 августа 2005 г. между администрацией муниципального образования «Тахтамукайский район» и Подосинниковым В.В., Подосинниковой О.Ф. и Воробьевым Ф.В. заключен договор о безвозмездной передаче жилья в собственность, по условиям которого администрация муниципального образования «Тахтамукайский район» передала, а Подосинников В.В., Подосинникова О.Ф. и Воробьев Ф.В. получили в общую долевую собственность квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED], общей площадью 128,9 кв.м, в том числе жилой площадью 69,5 кв.м.

4 ноября 2005 г. Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Адыгея зарегистрировало право собственности – по 1/3 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, состоящую из пяти комнат общей площадью 128,9 кв.м, расположенную по адресу: [REDACTED], кв. 1, за Подосинниковым В.В., Подосинниковой О.Ф. и Воробьевым Ф.В.

После смерти Подосинникова В.В. его супруга Подосинникова О.Ф. вступила в наследство. Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 16 октября 2013 г. Подосинниковой О.Ф. принадлежит 2/3 доли в праве собственности на квартиру.

В соответствии с решением Октябрьского районного Совета народных депутатов от 10 августа 1988 г. № 406 «Об утверждении акта от 5 августа 1988 г. о техническом состоянии временного щитосборного жилья в пос. Энем» щитосборный жилой фонд подразделений Минтрансстроя СССР в пос. Энем признан ветхим, не отвечающим санитарно-техническим требованиям.

13 сентября 2011 г. между министерством строительства, транспорта и дорожного хозяйства Республики Адыгея, администрацией муниципального образования «Тахтамукайский район», администрацией муниципального образования «Энемское городское поселение» и ОАО «Краснодарстрой» заключён инвестиционный договор, предметом которого являлось завершение строительства многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: [REDACTED], в целях переселения граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда в новые жилые помещения для переселения жильцов, проживающих в пос. [REDACTED]. ОАО «Краснодарстрой» передало администрации муниципального образования «Энемское городское поселение» 11 квартир для переселения граждан из ветхого и аварийного жилья.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что истцом заявлены требования о признании договора приватизации квартиры недействительным в части в силу ничтожности, при этом срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки, исчисленный с момента начала ее исполнения, истек ко дню предъявления иска в суд. О применении последствий пропуска срока исковой давности было заявлено ответчиками. Суд также пришел к выводу о том, что у администрации муниципального образования «Энемское городское поселение» не имелось полномочий для предъявления к ответчикам как к собственникам квартиры требования об оспаривании договора приватизации, поскольку администрация не являлась стороной в сделке. Суд отказал в удовлетворении требования истца о выселении ответчиков в другое жилое помещение в связи с признанием дома аварийным, поскольку истцом нарушены положения статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, ввиду того, что предложение о выкупе занимаемого ответчиками жилого помещения на праве собственности последним не поступало.

Отменяя решение суда первой инстанции и постановляя по делу новое решение об удовлетворении исковых требований, судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея пришла к выводу о том, что судом допущено нарушение норм материального права при рассмотрении спора, поскольку в соответствии с Законом Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в

Российской Федерации» не подлежат приватизации жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии. На основании заключенного между министерством строительства, транспорта и дорожного хозяйства Республики Адыгея, администрацией муниципального образования «Тахтамукайский район», администрацией муниципального образования «Энемское городское поселение» и ОАО «Краснодарстрой» инвестиционного договора обязательства по переселению граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда в новые жилые помещения принимает на себя муниципальное образование «Энемское городское поселение», которое может требовать выселение ответчиков из ветхого, не отвечающего санитарно-техническим требованиям дома. Срок исковой давности не пропущен.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что данное судебное постановление принято с нарушением норм материального права и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 6 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» передача жилых помещений в собственность граждан осуществляется уполномоченными собственниками указанных жилых помещений, органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также государственными или муниципальными унитарными предприятиями, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения.

В силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на период возникновения спорных правоотношений) сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

В соответствии со статьей 181 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на период возникновения спорных правоотношений) срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

Отказывая истцу в удовлетворении иска, суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что требования о признании недействительным постановления администрации муниципального образования «Тахтамукайский район» от 2 августа 2005 г. № 1219 «О разрешении приватизировать квартиру № 1, расположенную по адресу: [REDACTED], [REDACTED], Подосинникову В.В. и договора приватизации квартиры, совершенные в 2005 году, заявлены истцом по истечении срока исковой давности, ходатайство о восстановлении пропущенного срока истцом не заявлялось.

Каких-либо суждений, опровергающих выводы суда первой инстанции о пропуске истцом срока исковой давности, апелляционной инстанцией не приведено.

Ссылки истца на то, что он не знал и не мог знать о приватизации спорной квартиры в 2005 году, поскольку обязанность по расселению жильцов аварийного дома возникла у него на основании договора, заключенного в 2011 году, на правильность вывода суда первой инстанции о пропуске истцом срока исковой давности для оспаривания сделки приватизации квартиры не влияют.

Отказывая администрации муниципального образования «Энемское городское поселение» в выселении ответчиков из жилого помещения, признанного непригодным для проживания, в благоустроенную квартиру 6 площадью 55,94 кв.м, расположенную по адресу: [REDACTED], [REDACTED], суд первой инстанции обоснованно указал на несоблюдение истцом процедуры изъятия жилого помещения, установленной статей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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 зачетом стоимости предоставляемого жилого помещения в выкупную цену.

Таким образом, жилое помещение может быть изъято у собственника либо путем выкупа, либо по соглашению с собственником ему может быть предоставлено другое жилое помещение с зачетом 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 путем 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 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 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 Жилищного кодекса Российской Федерации

Федерации 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 счет 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 путем 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 Жилищного кодекса Российской Федерации применяются нормы частей 1–3, 5–9 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации. При этом положения части 4 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации о предварительном уведомлении собственника об изъятии принадлежащего ему жилого помещения применению не подлежат.

Ввиду того, что соглашение между сторонами о предоставлении другого жилого помещения взамен изымаемого не достигнуто, а ответчики возражали против предоставления им другого жилого помещения, суд апелляционной инстанции при отмене решения суда первой инстанции и вынесении нового решения был не вправе прекращать право общей долевой собственности ответчиков на квартиру и принудительно переселять их в другое жилое помещение.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что приведенные выше выводы суда апелляционной инстанции основаны на неправильном толковании и применении норм материального права к отношениям сторон.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их

устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея от 18 марта 2014 г. подлежит отмене, а решение Тахтамукайского районного суда Республики Адыгея от 13 января 2014 г. оставлению в силе.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея от 18 марта 2014 г. отменить, решение Тахтамукайского районного суда Республики Адыгея от 13 января 2014 г. оставить в силе.

Председательствующий

Судьи

A large rectangular area of the document is redacted with a solid grey fill, covering the names and signatures of the court members.