# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ18-93

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 26 июня 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Юрьева И.М.

судей Горохова Б.А. и Назаренко Т.Н.

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

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Департамента городского имущества г. Москвы к Степановой Татьяне Николаевне, Замчуриной Екатерине Александровне, действующей также в интересах несовершеннолетней Замчуриной М Р, Рогову Роману Николаевичу о выселении, прекращении права собственности, признании права собственности

по кассационной жалобе Степановой Татьяны Николаевны на решение Измайловского районного суда г. Москвы от 23 января 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 июля 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., объяснения представителя Степановой Т.Н. – Белогаша В.Г., поддержавшего доводы кассационной жалобы, возражения относительно доводов кассационной жалобы представителя Департамента городского имущества г. Москвы – Киселёвой Е.А., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., полагавшей кассационную жалобу подлежащей удовлетворению,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Департамент городского имущества г. Москвы (далее – Департамент) обратился в суд с иском к Степановой Т.Н., Замчуриной Е.А., действующей также в интересах несовершеннолетней Замчуриной М.Р., Рогову Р.Н. о выселении из жилого помещения, расположенного по адресу: [redacted], прекращении права собственности Степановой Т.Н. на данное жилое помещение и признании за ней права собственности на квартиру, расположенную по адресу: [redacted], ссылаясь на то, что адресной инвестиционной программой г. Москвы пятиэтажный жилой дом, в котором расположена принадлежащая Степановой Т.Н. квартира, включён в график сноса за счёт средств городского бюджета г. Москвы, в связи с чем жилые помещения в доме подлежат освобождению проживающими в нём гражданами. Для переселения Степановой Т.Н. было предложено три варианта других равнозначных, благоустроенных квартир, от предоставления которых она отказалась. В этой связи Департамент вынес распоряжение о прекращении права собственности Степановой Т.Н. на принадлежащую ей квартиру с одновременным признанием за ней права собственности на жилое помещение по адресу: [redacted]. Однако Степанова Т.Н. и Замчурина Е.А., несовершеннолетняя Замчурина М.Р., Рогов Р.Н., зарегистрированные в спорной квартире по месту жительства, отказываются добровольно освободить жилое помещение, в связи с чем, по мнению Департамента, подлежат выселению в принудительном порядке.

Решением Измайловского районного суда г. Москвы от 23 января 2017 г. исковые требования Департамента удовлетворены. Степанова Т.Н., Замчурина Е.А., несовершеннолетняя Замчурина М.Р., Рогов Р.Н. выселены из квартиры, расположенной по адресу: [redacted], и вселены в квартиру по адресу: [redacted]. Право собственности Степановой Т.Н. на квартиру по адресу: [redacted], прекращено за ней признано право собственности на квартиру по адресу: [redacted]. За г. Москва признано право собственности на квартиру по адресу: [redacted].

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 июля 2017 г. решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене обжалуемых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. от 10 мая 2018 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 кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

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 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.

Такие нарушения норм материального и процессуального права были допущены при рассмотрении настоящего дела судами первой и апелляционной инстанций.

Судом установлено и из материалов дела следует, что Степановой Т.Н. принадлежит на праве собственности двухкомнатная квартира общей площадью 43,2 кв.м, расположенная по адресу: [redacted], в которой зарегистрированы по месту жительства и проживают Замчурина Е.А., несовершеннолетняя Замчурина М.Р. и Рогов Р.Н. (т. 1, л.д. 143, 145–147).

Согласно заключению о техническом состоянии жилого дома по адресу: г. [redacted], от 30 июля 2014 г., выполненному ООО «ВестПром», выявлено неудовлетворительное и недопустимое состояние жилого дома, представляющее опасность для жизни и здоровья граждан. Данные выводы также подтверждены актом обследования технического состояния данного многоквартирного жилого дома от 30 октября 2016 г., составленным жилищной комиссией Управы и ремонтно-эксплуатационного управления района Соколиная гора (т. 1, л.д. 29, 32–35).

Постановлением Правительства г. Москвы от 15 октября 2014 г. № 606-ПП утверждена адресная инвестиционная программа г. Москвы на 2014-2017 годы, в

перечень которой включён названный пятиэтажный жилой дом, подлежащий сносу в 2014-2015 годах (т. 1, л.д. 13–15).

Департамент в письмах от 11 декабря 2015 г., 22 апреля 2016 г. и 12 октября 2016 г. предлагал Степановой Т.Н. провести осмотр квартир, расположенных по адресам: [redacted] (т. 1, л.д. 130–131, 133–134, 136).

От переселения в какую-либо из предложенных квартир Степанова Т.Н. отказалась (т. 1, л.д. 132, 135, 137).

Распоряжением Департамента от 15 ноября 2016 г. № 33563 Степановой Т.Н. в порядке натурального возмещения (компенсации) предоставлена в собственность отдельная двухкомнатная квартира общей площадью 45,3 кв.м, расположенная по адресу: [redacted], с заключением договора, определяющего переход права собственности на жилые помещения (т.1, л.д. 6–9).

Разрешая спор, суд первой инстанции применил к спорным правоотношениям положения части 1 статьи 89 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которым предоставляемое гражданам в связи с выселением другое жилое помещение по договору социального найма по предусмотренным статьями 86–88 данного кодекса основаниям должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населённого пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населённого пункта.

Исходя из положений указанных норм Жилищного кодекса Российской Федерации и руководствуясь статьёй 13 Закона г. Москвы от 31 мая 2006 г. № 21 «Об обеспечении жилищных прав граждан при переселении и освобождении жилых помещений (жилых домов) в городе Москве» (далее – Закон № 21), регулирующей порядок предоставления жилых помещений гражданам, освобождающим жилые помещения, занимаемые ими по договорам социального найма, суд пришел к выводу об удовлетворении исковых требований, указав, что переселением в другую квартиру права собственника освобождаемого жилого помещения, расположенного в подлежащем сносу пятиэтажном жилом доме, не нарушены, поскольку предоставленное ответчикам жилое помещение является благоустроенным, соответствующим санитарным и техническим нормам и правилам, имеет равнозначную рыночную стоимость, площадь и количество комнат и расположено в том же районе проживания.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции, дополнительно указав на то, что жилищные права собственника

жилого помещения в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, обеспечиваются в порядке, предусмотренном статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, то есть путем выкупа изымаемого жилого помещения с установлением его рыночной стоимости, в том случае, если такой дом не включен в адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. Вместе с тем, снос спорного дома переселение проживающих в нём граждан осуществляется в соответствии с городской жилищной программой.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы судов первой и апелляционной инстанций сделаны с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

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 Степанова Т.Н. является собственником квартиры по адресу: [redacted]., постольку положения статьи 89 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьи 13 Закона № 21, которыми 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 силу части 1 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации жилое помещение может быть изъято у собственника путём выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

В соответствии с частью 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 при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

В рамках предоставленных полномочий в области жилищных правоотношений субъектом Российской Федерации – г. Москвой принят Закон г. Москвы от 31 мая 2006 г. № 21 «Об обеспечении жилищных прав граждан при переселении и освобождении жилых помещений (жилых домов) в городе Москве», частями 1 и 4 статьи 6 которого предусмотрено предоставление

собственникам, освобождающим жилые помещения (жилые дома), по их выбору равноценного возмещения (компенсации) в денежной или натуральной форме.

Таким образом, жилищные права собственника освобождаемого жилого помещения подлежат защите в порядке, предусмотренном статьёй 32 Жилищного кодекса Российской Федерации и положениями Закона № 21, то есть жилое помещение может быть изъято у собственника либо путём выкупа, либо по соглашению с собственником ему может быть предоставлено другое жилое помещение.

Как усматривается из материалов дела, ответчики не были согласны с их переселением из спорной квартиры в предоставленную Департаментом квартиру, то есть согласие собственника на предоставление ему другого жилого помещения взамен изымаемого отсутствовало.

В соответствии с частью 1 статьи 6 Закона № 21 собственникам, освобождающим жилые помещения (жилые дома), по их выбору в денежной или натуральной форме предоставляется равноценное возмещение (компенсация) либо выкупная цена. Размер возмещения (компенсации) либо выкупной цены определяется соглашением сторон на основе независимой оценки.

По письменному заявлению собственника с ним заключается договор, определяющий переход права собственности на жилое помещение, в соответствии с которым собственнику предоставляется другое благоустроенное жилое помещение, равнозначное освобождаемому жилому помещению. При этом равнозначным жилым помещением признаётся жилое помещение, площадь которого не меньше площади освобождаемого жилого помещения, а количество комнат соответствует количеству комнат в освобождаемом жилом помещении. При этом доплата за разницу в стоимости обмениваемых жилых помещений не взимается (частью 4 статьи 6 Закона № 21).

Таким образом, другое жилое помещение взамен изымаемого может быть предоставлено собственнику только при наличии соответствующего соглашения, заключенного между собственником и Департаментом.

При таком положении в виду отсутствия согласия собственника на возмещение (компенсацию) за изымаемую квартиру в натуральной форме требования Департамента о переселении Степановой Т.Н. в принудительном порядке в предоставленное жилое помещение и признании права собственности на указанное жильё не подлежали удовлетворению.

При этом возможность предоставления возмещения в денежной форме Департаментом с собственником квартиры не согласовывалась, о предусмотренном законом выборе между денежной и натуральной формой компенсации за изымаемое жильё Степанова Т.Н. не извещалась.

В силу части 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пунктах 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права. Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59–61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Между тем судебные постановления судов первой и апелляционной инстанций указанным требованиям закона не отвечают.

В нарушение требований статей 67, 195, 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суды не указали основания (норму закона) для принудительного наделения ответчика собственностью помимо воли последнего, не мотивировали своё несогласие с выводами отчётов ООО «Экспертиза и оценка собственности» об оценке рыночной стоимости квартир и положительного заключения Делового союза оценщиков на отчёт, не указали, по каким основаниям они отдали предпочтение отчётам об оценке рыночной стоимости жилых помещений, выполненных ООО «Лаир» без осмотра оцениваемых квартир. При этом отчёты ООО «Экспертиза и оценка собственности» не были признаны недопустимыми доказательствами.

Кроме того, при определении равноценности предлагаемого Департаментом жилого помещения суды не дали правовой оценки и не учли, что предоставленная квартира находится в панельном жилом доме более раннего года постройки, который подлежит сносу в соответствии с Законом г. Москвы от 5 мая 2010 г. № 17 «О Генеральном плане города Москвы». Согласно представленной истцом экспертной оценке (таблица № 4) физический износ жилого дома, куда выселена семья Степановой Т.Н., составляет 104% (т.1, л.д.43), что может привести к ухудшению её жилищных условий по сравнению с предыдущими условиями проживания.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального и процессуального 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 решение Измайловского районного суда г. Москвы от 23 января 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 июля 2017 г. подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

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

**определила:**

решение Измайловского районного суда г. Москвы от 23 января 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 июля 2017 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи