



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 14974/10

Москва

22 марта 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Куликовой В.Б., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Департамента управления имуществом городского округа Самара о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Самарской области от 02.12.2009 по делу № А55-22713/2009, постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.05.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 10.08.2010 по тому же делу.

Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: <http://www.arbitr.ru/>
(информация о движении дела, справочные материалы и др.).

В заседании приняли участие представители:

от Департамента управления имуществом городского округа Самара (заявителя) – Шамина Е.Ю.;

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области – Зарифов И.Р.

Заслушав и обсудив доклад судьи Горячевой Ю.Ю., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Департамент управления имуществом городского округа Самара (далее – департамент) обратился в Арбитражный суд Самарской области с заявлением о признании незаконным отказа Управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области (в настоящее время – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области; далее – регистрационная служба) от 04.08.2009 № 01/157/2009-744 в государственной регистрации договора мены квартир и обязанности зарегистрировать этот договор.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена гражданка Исайкина А.А.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 02.12.2009 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.05.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 10.08.2010 упомянутые судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора департамент просит их отменить, ссылаясь на нарушение арбитражными судами единообразия в толковании и применении норм материального

права, а также на нарушение гарантированных прав и законных интересов неопределенного круга лиц – жителей города Самары.

В отзыве на заявление регистрационная служба просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Муниципальное образование городской округ Самара (далее – муниципальное образование) в лице департамента и гражданка Исайкина А.А. заключили договор мены жилыми помещениями от 23.06.2009 (далее – договор мены), по условиям которого принадлежащая муниципальному образованию на праве собственности однокомнатная квартира № 159 общей площадью 37,2 кв. метра, расположенная по адресу: г. Самара, Кировский р-н, Ташкентский пер., д. 43, рыночной стоимостью 2 125 500 рублей согласно отчету об оценке, передается в собственность гражданке Исайкиной А.А., а принадлежащая ей на праве собственности однокомнатная квартира № 12 общей площадью 21,8 кв. метра, расположенная по адресу: г. Самара, Самарский р-н, ул. Льва Толстого, д. 83, передается в собственность муниципального образования.

В договоре мены указано, что он заключен во исполнение постановления Самарской городской Думы от 24.04.2003 № 232 «Об утверждении целевой программы городского округа Самара «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда в городском округе Самара на 2003–2010 годы» и постановления главы городского округа Самара от 20.12.2007 № 1175 «О предоставлении гражданке Исайкиной Анне Александровне жилого помещения (квартиры) на условиях договора мены».

Договором мены предусмотрено, что принадлежащие сторонам жилые помещения признаются равноценными.

Стороны договора мены обратились с совместным заявлением о его государственной регистрации в регистрационную службу, но она в этом отказала сообщением от 04.08.2009 № 01/157/2009-744, ссылаясь на абзац десятый пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Отказ мотивирован отсутствием необходимых документов: отчета об оценке рыночной стоимости квартиры гражданки Исайкиной А.А. согласно статье 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке), а также решения об изъятии жилого помещения у названной гражданки, прошедшего государственную регистрацию, как того требует статья 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Данный отказ регистрационной службы оспорен департаментом в Арбитражный суд Самарской области.

По результатам рассмотрения дела арбитражные суды трех инстанций согласились с правильностью отказа регистрационной службы, признав обязательными для регистрации договора мены документами зарегистрированное решение муниципального органа об изъятии квартиры у гражданки Исайкиной А.А. и отчет об оценке рыночной стоимости ее квартиры.

Между тем судами не учтено следующее.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 22.01.2002 № 33 в рамках Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы была утверждена подпрограмма «Переселение граждан Российской Федерации из ветхого и аварийного жилищного фонда» и рекомендовано органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления, заинтересованным в реализации

указанной подпрограммы, принять участие в ее финансировании за счет их бюджетов и внебюджетных средств.

При признании этого постановления утратившим силу Правительство Российской Федерации в постановлении от 31.12.2005 № 865 указало, что реализация упомянутой подпрограммы на втором этапе (2006–2010 годы) должна осуществляться за счет средств, предусмотренных на реализацию подпрограммы «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры».

Для названной подпрограммы, осуществляемой согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 17.09.2001 № 675 с последующими изменениями и дополнениями, на 2006–2010 годы определены конкретные размеры финансирования, включая средства федерального, региональных, местных бюджетов и внебюджетных источников.

В соответствии с положениями Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Закон № 185-ФЗ) выполнение региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда производится посредством приобретения жилых помещений субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями за счет средств их бюджетов при финансовой поддержке Фонда, предоставляемой при соблюдении определенных условий.

Целевая программа городского округа Самара «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда в городском округе Самара на 2003–2010 годы» была утверждена постановлением Самарской городской Думы от 24.04.2003 № 232 во исполнение постановления Правительства Российской Федерации от 22.01.2002 № 33 и Закона Самарской области от 04.12.2002 № 95-ГД «Об утверждении областной целевой программы городского округа Самары «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда в Самарской области на 2003–2010 годы».

Дом 83 по улице Льва Толстого, в котором находится квартира гражданки Исайкиной А.А., построен в 1900 году, внесен в список объектов культурного наследия регионального значения как памятник архитектуры – дом купца Юрина.

Решением межведомственной комиссии от 17.10.2006 № 20 указанный дом признан аварийным и непригодным для проживания, в связи с чем распоряжением главы городского округа Самара от 13.12.2006 № 637-р проживающие в нем граждане включены в список на предоставление жилых помещений во исполнение городской целевой программы переселения граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда.

Постановлением главы городского округа города Самара от 20.12.2007 № 1175 в рамках выполнения названной городской программы гражданке Исайкиной А.А. предоставлена в собственность квартира № 159 по адресу: г. Самара, Ташкентский пер., д. 43 взамен принадлежащей ей квартиры в аварийном доме. Департаменту предписано заключить с гражданкой Исайкиной А.А. договор мены, учесть ее квартиру № 12 по адресу: г. Самара, ул. Льва Толстого, д. 83 в реестре муниципальной собственности и зарегистрировать переход права собственности на эту квартиру.

Таким образом, при предоставлении квартиры гражданке Исайкиной А.А. муниципальное образование действовало во исполнение Федеральной целевой программы, принятых в ее развитие региональных и муниципальных актов.

Впоследствии аварийность дома, где расположена квартира гражданки Исайкиной А.А., вновь подтверждена заключением межведомственной комиссии от 28.07.2009 № 99, составленным с учетом требований Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного

постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47.

Аварийный дом является памятником архитектуры регионального значения, требует реконструкции как здание и восстановления как памятник, что не может быть обеспечено силами и средствами проживающих в нем лиц.

Квартира в аварийном доме, принадлежащая гражданке Исайкиной А.А. на праве собственности, по своим размерам не отвечает необходимым для нормальных условий проживания требованиям.

Квартира, предоставляемая гражданке Исайкиной А.А. муниципальным образованием взамен ее аварийного жилья, по своим характеристикам не превышает стандартных показателей, и ни один документ в деле не указывает на наличие у гражданки Исайкиной А.А. возражений против переселения в эту квартиру.

Как следует из федеральных нормативных актов, принятых по вопросам переселения граждан Российской Федерации из ветхого и аварийного жилья, оно должно осуществляться не за счет средств граждан, а за счет бюджетов и специальных внебюджетных источников.

Так, пунктом 4 статьи 16 Закона № 185-ФЗ закреплено правило о том, что при приобретении субъектами Российской Федерации или муниципальными образованиями жилых помещений для переселения граждан из аварийного жилья по цене, превышающей установленные этим Законом пределы, финансирование расходов на оплату стоимости такого превышения осуществляется не за счет средств Фонда, а за счет бюджета соответствующего публичного образования.

Подобное регулирование связано со специальным характером этой подпрограммы, принимающей во внимание исключительно состояние жилищного фонда, в котором проживают переселяемые граждане, и учитывающей, что их квартиры в аварийных домах могут не иметь

потребительской ценности и какой-либо рыночной стоимости, тем более сопоставимой со стоимостью предоставляемого им взамен жилья.

Заключение договоров между муниципальными органами и гражданами при переселении последних из ветхого и аварийного жилья преследует особую социальную цель, в связи с чем к ним не применяются общие правила гражданского законодательства о договорах мены, предполагающие равноценность обмениваемого имущества по его рыночной стоимости.

Равноценность обмениваемых квартир определяется в данном случае сопоставлением их физических и экономических характеристик (местоположение дома, этаж, площадь, количество комнат и т.п.), с тем чтобы предоставляемое жилое помещение не ухудшало жилищные условия переселяемых граждан с учетом их разумных потребностей.

Исходя из существа и специальных правил регулирования данных отношений, оценка рыночной стоимости аварийного жилья граждан не требуется, в связи с чем по правилам Закона об оценке определяется стоимость только предоставляемых гражданам в рамках целевой подпрограммы благоустроенных квартир.

Оценка рыночной стоимости квартиры, принадлежащей муниципальному образованию и выделяемой гражданке Исайкиной А.А., была проведена, отчет об оценке в регистрационную службу представлен.

Следовательно, регистрационная служба неверно отказала в регистрации договора мены квартир по мотиву несоблюдения правил статьи 8 Закона об оценке.

Отказывая в регистрации договора мены ввиду непредставления решения об изъятии квартиры у гражданки Исайкиной А.А. со ссылкой на статью 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, регистрационная служба не учла содержание постановления главы городского округа Самара от 20.12.2007 № 1175. Между тем в этом постановлении предписывалось не только предоставить гражданке Исайкиной А.А.

конкретную благоустроенную квартиру, но и зарегистрировать переход права собственности на ее прежнюю аварийную квартиру и учесть ее в реестре муниципальной собственности, что и означало последующее изъятие этой квартиры. Отсутствие предварительной регистрации данного постановления в регистрационной службе не могло служить причиной отказа в улучшении жилищных условий гражданке Исайкиной А.А. со ссылкой на норму, предназначенную обеспечивать ее жилищные права.

Таким образом, вывод о непредставлении в регистрационную службу полного пакета документов для регистрации договора мены жилыми помещениями и перехода на них права собственности между сторонами этого договора сделан судами в результате неправильного истолкования и применения норм права.

В результате создания прецедента по делу гражданки Исайкиной А.А. муниципальное образование с 2007 года фактически лишено возможности исполнять обязанности по переселению проживающих на его территории граждан – собственников аварийного жилья из-за отказов регистрационной службы в регистрации договоров мены.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты подлежат отмене на основании пунктов 1 и 3 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, а также права и законные интересы неопределенного круга лиц и иные публичные интересы.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Самарской области от 02.12.2009 по делу № А55-22713/2009, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.05.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 10.08.2010 по тому же делу отменить.

Признать незаконным отказ Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области от 04.08.2009 № 01/157/2009-744.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области зарегистрировать переход к муниципальному образованию Городской округ Самара права собственности на квартиру № 12, расположенную по адресу: Самарская область, город Самара, Самарский район, улица Льва Толстого, дом 83, и переход к гражданке Исайкиной А.А. права собственности на квартиру № 159, расположенную по адресу: Самарская область, город Самара, Кировский район, Ташкентский переулок, дом 43.

Председательствующий

А.А. Иванов