



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 81-КГПР21-13-К8

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 декабря 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,  
судей Горохова Б.А., Рыженкова А.М.

при участии прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Грушиной Е.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации г. Кемерово к Гаголину Владимиру Владимировичу, Гаголиной Ольге Владимировне, действующей также в интересах несовершеннолетних Гаголиной В [REDACTED] В [REDACTED] и Плотниковой А [REDACTED] Е [REDACTED], о принудительном изъятии жилого помещения и земельного участка для муниципальных нужд по кассационному представлению заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Ткачева Игоря Викторовича на решение Кировского районного суда г. Кемерово от 9 сентября 2020 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Кемеровского областного суда от 8 декабря 2020 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 20 апреля 2021 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., выслушав прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Грушину Е.В., поддержавшую доводы кассационного представления и полагавшую обжалуемые судебные постановления подлежащими отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

администрация г. Кемерово обратилась в суд с иском к Гаголину В.В., Гаголиной О.В., действующей также в интересах несовершеннолетних Гаголиной В.В. и Плотниковой А.Е., об изъятии путём выкупа для муниципальных нужд по  $\frac{1}{4}$  доли в праве общей долевой собственности на квартиру и доли в праве общей собственности на земельный участок пропорционально размеру общей площади жилого помещения с выплатой выкупной цены в размере 162 500 руб. каждому.

В обоснование заявленных требований указано на то, что ответчики являются сособственниками квартиры общей площадью 26,7 кв.м, расположенной в многоквартирном жилом доме по адресу: [REDACTED]

Заключением межведомственной комиссии от 13 февраля 2015 года, утвержденным постановлением администрации г. Кемерово от 10 июля 2015 года, многоквартирный жилой дом, в котором расположено спорное жилое помещение, признан аварийным и подлежащим сносу. Срок для сноса указанного дома установлен до 1 июня 2019 года. Поскольку снос многоквартирного жилого дома собственниками осуществлён не был, администрацией г. Кемерово 29 октября 2019 года вынесено постановление об изъятии для муниципальных нужд земельного участка, занятого этим многоквартирным домом, и жилых помещений, расположенных в нём, в том числе квартиры ответчиков. При этом, по мнению заявителя, размер возмещения ответчикам за изымаемое жилое помещение не может превышать стоимость данного жилого помещения, приобретённого ими по договору купли-продажи от 27 марта 2017 года после признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу.

Решением Кировского районного суда г. Кемерово от 9 сентября 2020 года иски удовлетворены. У ответчиков изъяты по  $\frac{1}{4}$  доли в праве общей собственности на жилое помещение с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 26,7 кв.м и доли в праве общей собственности на земельный участок пропорционально размеру общей площади жилого помещения, расположенного по адресу: [REDACTED], для муниципальных нужд путём выкупа с выплатой возмещения в размере 162 500 руб. каждому.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Кемеровского областного суда от 8 декабря 2020 года решение суда оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 20 апреля 2021 года решение Кировского районного суда г. Кемерово от 9 сентября 2020 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Кемеровского областного суда от 8 декабря 2020 года оставлены без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 18 августа 2021 года заместителю Генерального прокурора Российской Федерации Ткачеву И.В. отказано в передаче кассационного представления на указанные судебные постановления для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В кассационном представлении заместитель Генерального прокурора Российской Федерации Ткачев И.В. ставит вопрос об отмене определения судьи Верховного Суда Российской Федерации от 18 августа 2021 года и о передаче кассационного представления с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 9 сентября 2021 года заместителю Генерального прокурора Российской Федерации Ткачеву И.В. восстановлен срок подачи кассационного представления в Верховный Суд Российской Федерации.

По запросу заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Глазова Ю.В. от 9 сентября 2021 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Глазова Ю.В. от 25 ноября 2021 года определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 18 августа 2021 года отменено, кассационное представление заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Ткачева И.В. с делом передано для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационного представления, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит его подлежащим удовлетворению, а состоявшиеся по делу судебные постановления подлежащими отмене по следующим основаниям.

В соответствии со статьёй 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных

постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (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 рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм материального права, которые выразились в следующем.

Как установлено судом и следует из материалов дела, на основании договора купли-продажи с использованием средств материнского (семейного) капитала от 27 марта 2017 года Гаголиной О.В., Гаголину В.В., Гаголиной В.В. и Плотниковой А.Е. на праве общей долевой собственности (по 1/4 доли) принадлежит квартира [REDACTED] общей площадью 26,7 кв.м, расположенная в многоквартирном доме по адресу: [REDACTED]. Согласно договору купли-продажи ответчики приобрели квартиру за 650 000 руб. (т. 1, л.д. 19–20, 119–124).

Постановлением администрации г. Кемерово от 10 июля 2015 года № 1686 в редакции постановления администрации г. Кемерово от 20 мая 2018 года № 1020 на основании заключения межведомственной комиссии от 13 февраля 2015 года № 14 данный многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу.

Многоквартирный дом [REDACTED] включён в региональную адресную программу «Переселение граждан из многоквартирных домов, признанных до 1 января 2017 года в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции» на 2019–2025 годы и в муниципальную адресную программу «Переселение граждан города Кемерово из многоквартирных домов, признанных до 1 января 2017 года в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу» на 2019–2024 годы.

Собственникам помещений в срок до 1 июня 2019 года предложено осуществить снос данного многоквартирного дома (т. 1, л.д. 26–27).

Поскольку собственники помещений в установленный срок не осуществили снос дома, постановлением администрации г. Кемерово от 29 октября 2019 года № 2874 принято решение об изъятии земельного участка и жилых помещений в многоквартирном доме по адресу: [REDACTED], для муниципальных нужд (т. 1, л.д. 155).

В соответствии с отчётом об оценке рыночной стоимости принадлежащей истцам квартиры от 25 декабря 2019 года № 2972/19, составленным индивидуальным предпринимателем Петайкиным Е.Н., её стоимость составила 790 841 руб. 72 коп. (т. 1, л.д. 136–162).

29 января 2020 года администрацией г. Кемерово в адрес ответчиков направлены соглашения об изъятии недвижимого имущества для муниципальных нужд с выплатой возмещения в размере 650 000 руб.,

которые ответчиками подписаны не были ввиду несогласия с размером выкупной стоимости принадлежащего им имущества (т. 1, л.д. 6–16).

Разрешая спор и удовлетворяя заявленные истцом требования, суд первой инстанции исходил из того, что право собственности на спорное жилое помещение приобретено ответчиками по договору купли-продажи после признания многоквартирного дома по адресу: [REDACTED], аварийным и подлежащим сносу. Федеральный закон от 27 декабря 2019 года № 473-ФЗ, которым в Жилищный кодекс Российской Федерации введена часть 8.2 статьи 32, вступил в силу с 28 декабря 2019 года, особенностей применения данной нормы в зависимости от даты возникновения права собственности на изымаемое жилое помещение не предусмотрено, под её действие подпадают все случаи перехода права собственности (кроме наследования) после даты признания многоквартирного дома аварийным.

Учитывая, что на момент вступления в силу данного федерального закона никаких соглашений о выкупе спорной квартиры между истцом и ответчиками заключено не было, фактически вопрос об изъятии жилого помещения разрешается в судебном порядке, то есть после 28 декабря 2019 года, суд пришёл к выводу о том, что размер возмещения за изымаемое у ответчиков жилое помещение должен определяться в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации с учётом положений части 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с данным выводом суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что указанные судебные постановления приняты с существенным нарушением норм материального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд урегулировано статьёй 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно 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 данной статьи.

Возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения. Принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения (часть 6 статьи 32 ЖК РФ).

Федеральным законом от 27 декабря 2019 года № 473-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в части переселения граждан из аварийного жилищного фонда» статья 32 Жилищного кодекса Российской Федерации дополнена частью 8.2, согласно которой граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме после признания его в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, за исключением граждан, право собственности у которых в отношении таких жилых помещений возникло в порядке наследования, имеют право на выплату возмещения за изымаемое жилое помещение, рассчитанного в порядке, установленном частью 7 названной статьи, размер которого не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения, при этом положения частей 8 и 8.1 данной статьи в отношении таких граждан не применяются.

При разрешении спора суд первой инстанции установил, что спорное жилое помещение было приобретено Гаголиными по договору купли-продажи от 27 марта 2017 года, то есть после признания дома аварийным, и в связи с этим со ссылкой на часть 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации сделал вывод о том, что обеспечение жилищных прав ответчиков может быть произведено только путём выкупа аварийного жилого помещения и в размере возмещения за изымаемое жилое помещение, не превышающем стоимости данного жилого помещения, за которую оно приобретено.

Такой вывод суда основан на неправильном применении к спорным правоотношениям части 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, которая вступила в силу со дня официального опубликования Федерального закона от 27 декабря 2019 года № 473-ФЗ, то есть с 28 декабря 2019 года.

В соответствии с частью 1 статьи 6 Жилищного кодекса Российской Федерации акты жилищного законодательства не имеют обратной силы и применяются к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», часть 1 статьи 6 Жилищного кодекса Российской Федерации

Федерации закрепляет общеправовой принцип действия законодательства во времени: акт жилищного законодательства не имеет обратной силы и применяется к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, преобразование отношений в той или иной сфере жизнедеятельности не может осуществляться вопреки нашедшему отражение в статье 4 Гражданского кодекса Российской Федерации общему (основному) принципу действия закона во времени, который имеет целью обеспечение правовой определённости и стабильности законодательного регулирования в России как правовом государстве (статья 1, часть 1, Конституции Российской Федерации) и означает, что действие закона распространяется на отношения, права и обязанности, возникшие после введения его в действие, и только законодатель вправе распространить новые нормы на факты и порождённые ими правовые последствия, возникшие до введения соответствующих норм в действие, то есть придать закону обратную силу (ретроактивность), либо, напротив, допустить в определённых случаях возможность применения утративших силу норм (ультраактивность).

При этом осуществляемое законодателем правовое регулирование – в силу конституционных принципов правового государства, верховенства закона и юридического равенства – должно отвечать требованиям определённости, ясности и непротиворечивости, а механизм его действия должен быть понятен субъектам соответствующих правоотношений из содержания конкретного нормативного положения или системы находящихся в очевидной взаимосвязи нормативных положений, поскольку конституционное равноправие может быть обеспечено лишь при условии единообразного понимания и толкования правовой нормы всеми правоприменителями (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 27 ноября 2008 года № 11-П, от 27 июня 2013 года № 15-П, от 23 декабря 2013 года № 29-П, от 22 апреля 2014 года № 12-П и др.).

Таким образом, общим принципом действия норм жилищного права во времени законодателем определён принцип прямого действия во времени. Реализация данного принципа действия нормативного акта во времени в том числе предполагает, что все случаи ретроактивности (обратной силы) и ультраактивности (переживания) должны быть прямо перечислены в тексте нормативного акта, содержащего нормы жилищного права.

Как усматривается из материалов дела, право собственности на спорное жилое помещение у ответчиков возникло до введения в действие части 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, при этом Федеральный закон от 27 декабря 2019 года № 473-ФЗ не содержит положений о распространении нового правового регулирования (части 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации) на отношения, возникшие из договоров, заключённых до его вступления в силу, то есть до

28 декабря 2019 года, в связи с чем указанная правовая норма, как не имеющая обратной силы, не может применяться к настоящему жилищному спору.

При рассмотрении дела судами не было учтено, что в действующем в период приобретения ответчиками жилого помещения законодательстве отсутствовали положения, предписывающие при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение учитывать дату его приобретения (до либо после признания многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

Ввиду принципа прямого действия норм жилищного права во времени и отсутствия в указанном выше нормативном акте оговорки о его обратной силе право на получение ответчиками возмещения за изымаемое имущество должно реализовываться по правилам, установленным частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, без учёта ограничений, установленных частью 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, поскольку, действуя добросовестно в условиях правовой определённости, Гаголины как собственники жилого помещения вправе были рассчитывать на защиту своих прав с учётом действующего на момент приобретения квартиры законодательства.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой, апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм материального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов ответчиков, в связи с чем решение Кировского районного суда г. Кемерово от 9 сентября 2020 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Кемеровского областного суда от 8 декабря 2020 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 20 апреля 2021 года подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Кировского районного суда г. Кемерово от 9 сентября 2020 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Кемеровского областного суда от 8 декабря 2020 года и определение

судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 20 апреля 2021 года отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий:

Судьи: