

СПРАВКА

по результатам изучения практики рассмотрения судами г. Омска и Омской области споров по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

В соответствии с планом работы Омского областного суда судебной коллегией по гражданским делам Омского областного суда проведено изучение практики рассмотрения судами г. Омска и Омской области споров по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции за период с 2020 по I полугодие 2022 года.

При рассмотрении дел, связанных с применением положений жилищного законодательства Российской Федерации о расселении из аварийного жилья, суды руководствуются общими нормами, закрепленными в Жилищном кодексе Российской Федерации (далее – ЖК РФ), а также разъяснениями ВС РФ, данными в постановлении Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении ЖК РФ» (далее – постановление Пленума ВС РФ № 14), Обзоре судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции", утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 29 апреля 2014 года (далее – Обзор), иных постановлениях и обзорах судебной практики.

Некоторые вопросы рассмотрения дел об оспаривании решений, действий (бездействия) органов местного самоуправления и межведомственных комиссий, связанных с признанием жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, определением сроков расселения таких домов

Из правовой позиции Верховного Суда РФ, изложенной в пункте 1 Обзора следует, что частью 4 статьи 15 ЖК РФ установлено, что жилое помещение может быть признано непригодным для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Во исполнение данной нормы Правительством Российской Федерации принято постановление от 28 января 2006 года N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" (далее - Положение), действие которого распространяется на находящиеся в эксплуатации жилые помещения независимо от формы собственности, расположенные на территории Российской Федерации (пункт 2 Положения).

В соответствии с пунктом 7 Положения уполномоченным органом, к компетенции которого относится признание помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, является межведомственная комиссия, порядок создания которой урегулирован данной нормой.

Оценка соответствия помещения установленным в Положении требованиям и признание жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции производится межведомственной комиссией на основании заявления собственника помещения или заявления гражданина (нанимателя) либо на основании заключения органов государственного надзора (контроля) по вопросам, отнесенным к их компетенции.

По результатам работы комиссия принимает одно из следующих решений:

- о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания;
- о необходимости и возможности проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки (при необходимости с технико-экономическим обоснованием) с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения в соответствие с установленными в Положении требованиями и после их завершения - о продолжении процедуры оценки;
- о несоответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, с указанием оснований, по которым помещение признается непригодным для проживания;
- о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;
- о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции (пункт 47 Положения).

В соответствии с пунктом 49 Положения на основании полученного заключения соответствующий орган исполнительной власти либо орган местного самоуправления принимает решение и издает распоряжение с указанием дальнейшего использования помещения, сроков отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о непризнании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ.

Таким образом, Правительством Российской Федерации установлена процедура принятия решения о признании помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, включающая в себя принятие соответствующего решения межведомственной комиссией и распоряжение органа власти о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения жильцов.

Вопросы признания жилых помещений непригодными для проживания и многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции отнесены к исключительной компетенции межведомственной комиссии, создаваемой в зависимости от принадлежности жилого дома к

соответствующему жилищному фонду федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

Решение межведомственной комиссии, органа местного самоуправления по вопросам, связанным с признанием жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, а также действия (бездействие) указанных органов по принятию соответствующих решений могут быть оспорены в суде в порядке, установленном Кодексом административного судопроизводства РФ.

Таким образом, обязанность совершения действий, предусмотренных статьей 32 ЖК РФ, возникает у органа исполнительной власти только после признания в установленном порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Соответственно, в том случае, если жилой дом, в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции не признавался, то у администрации отсутствует обязанность изъятия земельного участка, на котором расположен дом, и жилых помещений в этом доме для муниципальных нужд в случае, если собственники помещений в доме в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию дома (кассационное определение Верховного Суда РФ от 17 февраля 2020 г. N 36-КА19-5).

Аналогичная ситуация возникает и в том случае, если жилое помещение признано непригодным для проживания. Межведомственной комиссией должно быть принято решение именно о признании жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 7 июля 2022 г. N 88-12772/2022).

Обеспечение прав нанимателей жилого помещения, расположенного в домах, признанных аварийными и подлежащими сносу.

В том случае, если жилой дом признан аварийным и подлежащим сносу, нанимателю жилого помещения в таком доме, состоящему на учёте нуждающихся в предоставлении жилых помещений, подлежит предоставлению жилое помещение взамен аварийного во внеочередном порядке.

При разрешении указанного вида жилищных споров необходимо также учитывать, что для предоставления гражданину жилого помещения вне очереди исходя из положений п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ необходимы такие условия, как принятие гражданина на учёт нуждающихся в предоставлении жилых помещений и признание жилого помещения непригодным для проживания и не подлежащим ремонту или реконструкции. Одним из критериев нуждаемости является малоимущность (ст. 49 ЖК РФ).

В силу статьи 40 (часть 3) Конституции Российской Федерации малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище,

оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

В целях реализации положений статьи 40 (часть 3) Конституции Российской Федерации частью 2 статьи 49 ЖК РФ предусмотрено, что малоимущим гражданам, признанным по установленным ЖК РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, в установленном Кодексом порядке предоставляются жилые помещения муниципального жилищного фонда.

В соответствии с частью 1 статьи 57 ЖК РФ жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очерёдности исходя из времени принятия таких граждан на учёт, за исключением установленных частью 2 этой статьи случаев.

Между тем для отдельных категорий граждан законодатель предусмотрел возможность предоставления жилого помещения по договорам социального найма во внеочередном порядке.

По смыслу жилищного законодательства, внеочередное предоставление жилого помещения является исключительной мерой защиты жилищных прав в условиях, когда лицо лишено жилого помещения и не имеет возможности немедленно обеспечить им себя самостоятельно в силу имущественного положения.

Пунктом 1 части 2 статьи 57 ЖК РФ установлено, что вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат.

Реализация права на предоставление жилого помещения по договору социального найма во внеочередном порядке зависит не только от признания занимаемого жилого помещения непригодным для проживания и не подлежащим ремонту или реконструкции, но и от постановки проживающих в них граждан на учёт нуждающихся в предоставлении жилых помещений в установленном жилищным законодательством порядке. Одним из критериев нуждаемости является малоимущность (ст. 49 ЖК РФ).

В том случае, если семья нанимателя в установленном законом порядке малоимущей не признавалась, даже в том случае, если орган местного самоуправления принял указанных граждан на учёт нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договору социального найма, правовые основания для удовлетворения требований о предоставлении жилого помещения во внеочередном порядке отсутствуют.

В том случае, если жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу включён в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, нанимателю жилого помещения в таком доме, состоящему на учёте нуждающихся в предоставлении жилых помещений, жилое помещение взамен аварийного

подлежит предоставлению вне зависимости от срока расселения жилого дома, установленного программой.

Так, пунктом 1 части 2 статьи 57 ЖК РФ установлено, что вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат.

Таким образом, положения данной нормы устанавливают особый (льготный) порядок реализации жилищных прав указанной в ней категории граждан.

При этом каких-либо иных (дополнительных) требований для предоставления нанимателю, состоящему на учёте нуждающихся, жилого помещения вне очереди в случае, когда многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, кроме признания жилого помещения непригодным для проживания и не подлежащим ремонту или реконструкции, пунктом 1 части 2 статьи 57 ЖК РФ не предусмотрено. Для предоставления такому гражданину жилого помещения вне очереди исходя из положений пункта 1 части 2 статьи 57 ЖК РФ необходимы такие условия, как принятие гражданином на учёт нуждающихся в предоставлении жилых помещений и признание жилого помещения непригодным для проживания и не подлежащим ремонту или реконструкции (определения Верховного Суда Российской Федерации от 17 апреля 2018 года №41-КГ18-7).

В том случае, если жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу включён в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, нанимателю жилого помещения в таком доме, не состоящему на учёте нуждающихся в предоставлении жилых помещений, жилое помещение взамен аварийного на условиях социального найма подлежит предоставлению при наступлении срока расселения жилого дома, установленного программой.

До наступления установленного срока расселения другое жилое помещение подлежит предоставлению при установлении исключительных обстоятельств, требующих незамедлительного решения вопроса о предоставлении нанимателю жилого помещения (опасность обрушения здания и угроза жизни и здоровья граждан проживанием в таком доме).

В том случае, если жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, не включён в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то в отношении требований нанимателя жилого помещения в таком доме, не состоящего на учёте нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договору социального найма, подлежит выяснению, имеется ли решение органа местного самоуправления о сносе дома и переселении граждан.

Если указанное решение имеется и срок сноса дома и расселения истек, то иск подлежит удовлетворению (определение Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2017 года № 51-КГПР17-19).

Если срок не истек, или нет решения о сносе, но установлены исключительные обстоятельства, требующие незамедлительного решения вопроса о предоставлении нанимателю жилого помещения (непринятие ответчиком мер о выселении из спорного дома в связи с опасностью обрушения здания и угрозе жизни и здоровья граждан, которые должны быть подтверждены доказательствами, например, отчетом специалиста), то такие исковые требования являются обоснованными.

Однако, в этом случае следует проверить, имеется ли у гражданина иное место жительства (иная квартира в собственности, жилое помещение предоставлено органом местного самоуправления из маневренного фонда).

Если иное место жительства имеется, то такой иск не подлежит удовлетворению. Если нет решения органа местного самоуправления о сносе дома, не установлены исключительные обстоятельства угрозы жизни и здоровью проживанием в таком доме, гражданин не стоит на учете нуждающихся – то такие исковые требования являются обоснованными, если органом местного самоуправления будет принято решение о сносе дома и установлен срок сноса дома, либо гражданин будет принят на учет нуждающихся в предоставлении жилого помещения, либо будут установлены впоследствии исключительные обстоятельства угрозы жизни и здоровью проживанием в таком доме.

Нанимателям в домах, как включенным, так и не включенным в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, состоящим на учете нуждающихся, предоставляется равнозначное по площади жилое помещение (а не по нормам предоставления) на условиях социального найма. При этом такие лица сохраняют право состоять на учете нуждающихся по общему списку до предоставления им жилого помещения по нормам предоставления.

Согласно статье 86 ЖК РФ если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма.

Частью 1 статьи 89 ЖК РФ установлено, что предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены статьями 86-88 данного кодекса, другое жилое помещение по договору социального найма 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. В случаях, предусмотренных федеральным законом, такое предоставляемое жилое помещение с согласия в письменной форме граждан может находиться в границах другого населенного пункта субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено ранее занимаемое жилое помещение. В случаях, предусмотренных федеральным законом, гражданам, которые

состоят на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях или имеют право состоять на данном учёте, жилые помещения предоставляются по нормам предоставления.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 37 постановления Пленума ВС РФ № 14, судам необходимо также иметь в виду, что при выселении граждан из жилых помещений по основаниям, перечисленным в статьях 86-88 ЖК РФ, другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма, равнозначное по общей площади ранее занимаемому, предоставляется гражданам не в связи с улучшением жилищных условий, а потому иные обстоятельства (названные, например, в части 5 статьи 57, статье 58 ЖК РФ), учитываемые при предоставлении жилых помещений гражданам, состоящим на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях, во внимание не принимаются.

При этом граждане, которым в связи с выселением предоставлено другое равнозначное жилое помещение, сохраняют право состоять на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях по общим основаниям, если для них не отпали основания состоять на таком учёте (статья 55 ЖК РФ).

Исходя из указанных выше положений действующего законодательства, предоставление гражданам в связи со сносом дома другого жилого помещения носит компенсационный характер и гарантирует им условия проживания, которые не должны быть ухудшены по сравнению с прежними, с одновременным улучшением жилищных условий с точки зрения безопасности (определение Верховного Суда Российской Федерации от 14 мая 2019 года № 12-КГ19-1).

Поскольку предоставление жилого помещения обусловлено признанием занимаемого по договору социального найма жилого помещения непригодным для проживания, нанимателям должно быть предоставлено жилое помещение, равнозначное ранее занимаемому по общей площади.

Предоставление для переселения жилого помещения меньшей площади по сравнению с занимаемым жилым помещением не отвечает принципу равнозначности, свидетельствует о предоставлении нанимателю для переселения жилого помещения с худшими потребительскими свойствами и, соответственно, об ухудшении условий его проживания и нарушении жилищных прав (определение Верховного Суда Российской Федерации от 11 сентября 2018 года №57-КГ18-16).

В соответствии со статьёй 89 ЖК РФ если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или на получение того же числа комнат, в коммунальной квартире.

Соответственно, если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру, то наниматель имеет право на получение квартиры. Предоставляемое жилое помещение должно быть

равнозначным по общей площади. При этом иные критерии, в частности, количество комнат, высота потолков, район города, во внимание не принимаются.

Пример. Наниматель и члены его семьи обратились в суд с иском к Администрации г. Омска о предоставлении жилого помещения по договору социального найма в связи с признанием многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

Судом требования удовлетворены.

Судебная коллегия указала, что заявленные исковые требования согласно ст. 89 ЖК РФ являются необоснованными в части предоставления жилого помещения, состоящего из такого же количества комнат, поскольку истцы по договору социального найма занимают квартиру.

Судебная коллегия решение изменила, исключила указание на предоставление жилого помещения, состоящего не менее чем из трех жилых комнат (определение Омского областного суда от 30 августа 2021 года № 33-4838/2021).

Аналогично, если в предоставленном жилом помещении жилая площадь меньше жилой площади в ранее занимаемой квартире, но по общей площади оно не меньше, то жилое помещение является равнозначным, поскольку согласно статье 89 ЖК РФ при предоставлении жилого помещения взамен аварийного в качестве критерия равнозначности предусмотрено соответствие общей площади предоставляемого жилья по отношению к ранее занимаемому.

Возможность размещения в квартире кухни-ниши требованиям СНиП не противоречит и не свидетельствует о неравнозначности предоставляемого жилого помещения ранее занимаемому по общей площади.

Если наниматель занимал не менее чем две комнаты (не двухкомнатную квартиру, а именно две комнаты), то он имеет право на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат (если ему предоставляются комнаты, а не квартира).

Если же ему предоставляется взамен комнат отдельная квартира по инициативе органа местного самоуправления (это право органа, а не его обязанность – предоставить квартиру, а не комнаты), то требование о количестве комнат не соблюдается, только требование по общей площади (определение Верховного Суда Российской Федерации от 11 сентября 2018 года № 57-КГ18-16).

При определении общей площади занимаемого жилого помещения в виде комнаты подлежит учету не только площадь самой комнаты, но и площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас пропорционально площади комнаты к общей жилой площади квартиры либо секции общежития.

Видами жилых помещений в силу ст. 16 ЖК РФ являются, в частности, квартира и комната как часть квартиры.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире (ч. 4 ст. 16 ЖК РФ).

Согласно ч. 5 ст. 15 ЖК РФ общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Вместе с тем Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит определения того, что составляет общую площадь комнаты, расположенной в коммунальной квартире, и не регулирует порядок определения доли площади помещений вспомогательного использования коммунальной квартиры, приходящейся на лиц, занимающих комнаты в такой квартире по договору социального найма.

В соответствии со ст. 7 (ч. 1) ЖК РФ в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире регламентирует ч. 1 ст. 42 ЖК РФ, согласно которой доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру площади указанной комнаты.

Таким образом, исходя из содержания положений ст. 15, 16, 42 ЖК РФ в их взаимосвязи следует, что в общую площадь комнаты как части коммунальной квартиры подлежит включению жилая площадь самой комнаты, площадь вспомогательных помещений, которые могут находиться при такой комнате и использоваться исключительно для обслуживания данной комнаты (например, кладовая), а также доля площади вспомогательных помещений всей коммунальной квартиры в целом (кухни, туалета, ванной и т.д.), используемых для обслуживания более одной комнаты (определение Верховного Суда Российской Федерации от 15 декабря 2015 года N 46-КГ15-31).

При решении вопроса о возложении на орган местного самоуправления жилого помещения взамен признанного аварийным и подлежащим сносу, расположенном в районе Омской области, следует проверять, на ком лежит такая обязанность – на администрации муниципального района либо сельского поселения.

Наниматель жилого помещения обратилась в суд с иском к администрации сельского поселения муниципального района Омской области по месту регистрации об обязанности предоставить жилое помещение на

условиях социального найма вне очереди взамен признанного аварийным. Истец и члены ее семьи были поставлены на учет в сельском поселении муниципального района Омской области по месту регистрации в качестве нуждающихся в предоставлении жилого помещения.

Возлагая обязанность по предоставлению жилого помещения на администрацию муниципального района Омской области, суд первой инстанции исходил из того, что собственником жилого дома, в котором проживала истец, и наймодателем является администрация муниципального района Омской области.

Вместе с тем, в соответствии со ст.ст. 14, 15 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", уставом муниципального района Омской области, решением Совета муниципального района Омской области сельским поселениям переданы полномочия муниципального района по решению жилищных вопросов за счет межбюджетных трансфертов.

Таким образом, обязанность по предоставлению жилого помещения взамен аварийного лежала на администрации сельского поселения муниципального района Омской области, в котором расположен жилой дом, признанный аварийным (иное сельское поселение в этом же муниципальном районе, не то, в котором истец стояла на учете нуждающихся).

Однако, истец на учете нуждающихся в администрации сельского поселения муниципального района в котором расположен дом, признанный аварийным, не состоит, к администрации данного сельского поселения о предоставлении ей жилого помещения взамен аварийного во внеочередном порядке не обращалась, семья истца в установленном законом порядке малоимущей не признавалась. Исключительных обстоятельств, требующих незамедлительного решения вопроса о предоставлении истцу во внеочередном порядке иного жилого помещения (в связи с опасностью обрушения здания и угрозе жизни и здоровья граждан), материалами дела не установлено. При таких обстоятельствах оснований для удовлетворения исковых требований не имелось.

Обеспечение прав собственников жилых помещений, расположенных в домах, признанных аварийными и подлежащими сносу.

По общему правилу жилищные права собственника жилого помещения в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, обеспечиваются в порядке, предусмотренном статьёй 32 ЖК РФ (то есть, в том случае, если жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу не включён в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда).

Согласно части 10 статьи 32 ЖК РФ 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.

Согласно части 6 статьи 32 ЖК РФ 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.

По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачётом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение (часть 8 статьи 32 ЖК РФ).

Согласно подпункту "и" пункта 20 постановления Пленума № 14 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.

Таким образом, другое жилое помещение взамен изымаемого если жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу не включён в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, может быть предоставлено собственнику только при наличии соответствующего соглашения, достигнутого с органом местного самоуправления (часть 8 статьи 32 ЖК РФ).

По общему правилу собственнику подлежит выплате возмещение за изымаемое жилое помещение, в том числе при отсутствии согласия собственника жилого помещения, либо органа местного самоуправления на предоставление другого жилого помещения.

Пример. Прокурор Ленинского АО города Омска в интересах собственников жилого помещения обратился с иском к Администрации города Омска о возложении обязанности по предоставлению жилого помещения взамен признанного аварийным и подлежащим сносу.

При этом жилой дом, в котором расположено жилое помещение собственников, был признан аварийным и подлежащим сносу, но не был включён в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

Поскольку орган местного самоуправления против удовлетворения исковых требований возражал, соглашение о предоставлении другого жилого помещения достигнуто не было.

При таких обстоятельствах правом на предоставление жилого помещения взамен аварийного собственники не обладают. Вместе с тем собственники жилого помещения обладают правом на получение возмещения за изымаемое жилое помещение в порядке, предусмотренном статьей 32 ЖК РФ (определение Омского областного суда от 18 мая 2022 года № 33-2996/2022).

При этом являются обоснованными иски о возмещении органами местного самоуправления об изъятии жилого помещения с выплатой возмещения за жилое помещение, расположенное в жилом доме, признанном аварийным и подлежащим сносу не включённом в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. По таким искам подлежит определению размер возмещения за жилое помещение.

Если жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, включён в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, правовое регулирование является иным.

Правоотношения по переселению граждан из аварийного жилищного фонда регулируются Федеральным законом от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Федеральный закон № 185-ФЗ), который устанавливает правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на переселение граждан.

В пункте 3 статьи 2 Федерального закона № 185-ФЗ определено, что под переселением граждан из аварийного жилищного фонда понимается принятие решений и проведение мероприятий в соответствии со статьями 32, 86, частями 2 и 3 статьи 88 ЖК РФ.

Согласно правовой позиции, изложенной в разделе втором Обзора, в случае если жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то собственник жилого помещения в таком доме в силу пункта 3 статьи 2, статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ имеет право на предоставление другого жилого помещения в собственность либо его выкуп.

При этом собственник жилого помещения имеет право выбора любого из названных способов обеспечения его жилищных прав.

Пример. Администрация муниципального образования обратилась в суд с иском к собственникам жилого помещения об изъятии жилого помещения путём выкупа.

Ответчики обратились к администрации со встречным иском о предоставлении жилого помещения взамен аварийного, указывая на то, что, поскольку дом, в котором расположена их квартира, включён в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, они подлежат обеспечению жилым помещением, равнозначным занимаемому ранее помещению.

Решением суда иск администрации удовлетворён, жилое помещение изъято в муниципальную собственность с выплатой выкупной стоимости.

При этом из материалов дела следует, что дом, в котором расположено спорное жилое помещение, был признан аварийным, включён в областную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

Таким образом, собственники жилого помещения по своему выбору имеют право требовать либо выкупа жилого помещения, либо предоставления другого жилого помещения. В материалах дела данных о том, что ответчики осуществили выбор способа обеспечения их жилищных прав, избрав предоставление возмещения стоимости жилого помещения, не имелось (определение Верховного Суда РФ от 25 сентября 2018 г. №41-КГ18-26).

Собственники имеют право требовать изъятия жилого помещения и выплаты возмещения за него в том случае, если установленный органом местного самоуправления срок сноса дома истек.

Состоят ли собственники на учете нуждающихся в предоставлении жилых помещений, значения не имеет.

При этом если срок расселения наступил, то не подлежат выяснению и обстоятельства того, есть ли у собственников право на иное жилое помещение, и проживают ли они фактически в аварийном жилье, а также представляет ли проживание в таком доме угрозу безопасности жизни и здоровью граждан.

В том случае, если указанный срок не истек, но проживание в таком доме представляет опасность для жизни и здоровья, то собственник жилого помещения в таком доме имеет право требовать изъятия жилого помещения и выплаты возмещения за него и в том случае, если установленный органом местного самоуправления срок сноса дома не истек.

Обстоятельства того, что проживание в доме представляет опасность для жизни и здоровья подлежат доказыванию. Это может быть заключение эксперта, либо специалиста, либо акт обследования администрации. Заключение специалиста, которое было представлено в межведомственную комиссию при признании дома аварийным и подлежащим сносу, недостаточно. Должны быть представлены доказательства о состоянии дома на время рассмотрения дела, из которых обстоятельства ухудшения состояния дома и опасности для проживания должны усматриваться.

В этом случае имеют значение и подлежат выяснению также обстоятельства того, есть ли у собственников право на иное жилое помещение, и проживают ли они фактически в аварийном жилье, поскольку если у гражданина имеется иное место жительства (иная квартира в собственности, иное жилое помещение, на которое он имеет право как член семьи нанимателя либо собственника, жилое помещение предоставлено органом местного самоуправления из маневренного фонда), то угрозы жизни данному гражданину нет, он не живет или имеет возможность не проживать в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу.

Пример. Собственники жилого помещения обратились в суд с иском к органу местного самоуправления о взыскании выкупной стоимости жилого помещения.

Решением суда в удовлетворении иска отказано.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 32 ЖК РФ жилое помещение может быть изъято у собственника в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд. Изъятие жилого помещения в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд осуществляется в порядке, установленном для изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

В силу части 10 статьи 32 ЖК РФ 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 настоящей статьи.

В соответствии с частью 6 статьи 32 ЖК РФ выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения.

Срок, предоставленный собственникам жилых помещений для сноса жилого дома на момент рассмотрения дела в суде не истек, размер возмещения за изымаемое жилое помещение не определялся, соглашение о возможном предоставлении другого жилого помещения между органом местного самоуправления и собственниками не достигнуто.

Таким образом, суд пришел к правильному выводу о том, что правовые основания для взыскания в пользу собственников жилого помещения суммы

возмещения за принадлежащее им жилое помещение на основании статьи 32 ЖК РФ отсутствовали.

Перенос срока расселения органом местного самоуправления на более позднюю дату не является основанием для отказа в удовлетворении исковых требований об изъятии жилого помещения и выплаты возмещения за него.

Так, собственник жилого помещения обратился с иском к администрации об изъятии жилого помещения и выплаты возмещения за него. Многоквартирный жилой дом, в котором расположено жилое помещение, решением межведомственной комиссии был признан аварийным и подлежащим сносу. На основании указанного решения постановлением главы администрации от 07.06.2018 многоквартирный дом был признан аварийным и подлежащим сносу, срок расселения был установлен до 31.12.2020.

Впоследствии, постановлением главы администрации от 05.11.2020 было постановлено срок отселения определить исходя из сроков реализации региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилья.

Вместе с тем, в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилья, утв. Постановлением Правительства Омской области от 10.04.2019 № 117-п, указанный многоквартирный дом не был включен в связи с тем, что был признан аварийным после 01 января 2017 года. В указанную программу вошли многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу до этой даты.

Ответчик ссылался на включение указанного дома в АИС «Реформа ЖКХ» в целях формирования новой региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилья. Решением суда было отказано в иске со ссылкой на данные обстоятельства.

Вместе с тем, как следует из абзаца 5 раздела 3 Обзора, определение срока сноса многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу, а также срока отселения физических и юридических лиц является компетенцией органа местного самоуправления.

Согласно части 8 статьи 32 ЖК РФ 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 ЖК РФ, 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.

В соответствии с п. 22 постановления Пленума № 14 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 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 ч. 10 ст. 32 ЖК РФ применяются нормы чч. 1-3, 5-9 ст. 32 ЖК РФ. При этом положения ч. 4 ст. 32 ЖК РФ о предварительном уведомлении собственника об изъятии принадлежащего ему жилого помещения применению не подлежат.

При таких обстоятельствах действия органа местного самоуправления свидетельствуют о фактическом отказе от выполнения процедуры, предусмотренной статьей 32 ЖК РФ, их, соответственно, нельзя признать законными и обоснованными. Несоблюдение органом местного самоуправления установленной законом процедуры не должно умалять права истца и препятствовать их восстановлению.

Если перенос срока расселения дома указан в акте органа местного самоуправления, то в этом случае следует руководствоваться разъяснениями, содержащимися в абзаце 4 пункта 9 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", согласно которым при рассмотрении споров, связанных с защитой гражданских прав, суд не применяет противоречащий закону акт государственного органа или органа местного самоуправления независимо от признания этого акта недействительным.

Представляется, что аналогичным образом должны разрешаться дела и в том случае, если орган местного самоуправления, признавая многоквартирный дом аварийным и подлежащим сносу, не устанавливает срок расселения дома в соответствующем постановлении.

При рассмотрении исковых требований по данной категории дел следует оценивать, насколько заявленные иски являются исполнимыми и обеспечивают защиту нарушенных прав.

Так, собственники квартир в многоквартирном жилом доме обратились с иском к Администрации муниципального района Омской области, просили обязать ответчика предъявить требования о сносе дома.

Судом требования были удовлетворены, на администрации возложена обязанность предъявить собственникам помещений многоквартирного жилого дома требования о сносе или реконструкции дома в течение 6 месяцев.

Удовлетворяя исковые требования, суд указал, что проживание в доме представляет опасность на основании заключения, представленного в межведомственную комиссию при признании дома аварийным.

Из материалов дела следует, что многоквартирный дом заключением межведомственной комиссии признан аварийным и подлежащим сносу. Распоряжением администрации дом признан аварийным и, подлежащим сносу, срок сноса дома установлен до 31.12.2025. Из протокола судебного заседания следует, что сторона истца указала на то, что установленный срок является неразумным, проживание в доме представляет опасность для граждан, находящихся в нем.

При таких обстоятельствах суду следовало включить в круг юридически значимых обстоятельств вопрос о том, представляет ли опасность проживание в доме, предложить истцу представить соответствующие доказательства и обсудить вопрос об изменении исковых требований на требования о взыскании возмещения за жилое помещение в порядке ст. 32 ЖК РФ до истечения срока расселения дома.

Если жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то собственник жилого помещения в таком доме имеет право на предоставление другого жилого помещения в собственность либо его выкуп в том случае, если установленный программой срок расселения истек.

Состоят ли собственники на учете нуждающихся в предоставлении жилых помещений, значения не имеет.

При этом если срок расселения наступил, то не подлежат выяснению и обстоятельства того, есть ли у собственников право на иное жилое помещение, и проживают ли они фактически в аварийном жилье.

В том случае, если указанный срок не истек, но проживание в таком доме представляет опасность для жизни и здоровья, то собственник жилого помещения в таком доме имеет право на предоставление другого жилого помещения в собственность либо его выкуп и в том случае, если установленный программой срок расселения не истек.

В последнем случае имеют значение и подлежат выяснению обстоятельства того, есть ли у собственников право на иное жилое помещение, и проживают ли они фактически в аварийном жилье, поскольку если у гражданина имеется иное место жительства (иная квартира в собственности, иное жилое помещение, на которое он имеет право как член семьи нанимателя либо собственника, жилое помещение предоставлено органом местного

самоуправления из маневренного фонда), то угрозы жизни данному гражданину нет, он не живет или имеет возможность не проживать в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу.

Так, в силу ст. 16 Федерального закона № 185-ФЗ региональная программа переселения должна содержать сроки расселения. При этом в первоочередном порядке подлежат переселению граждане из многоквартирных домов, которые расположены на территории муниципального образования и год признания которых аварийными и подлежащими сносу или реконструкции предшествует годам признания аварийными и подлежащими сносу или реконструкции других многоквартирных домов, расположенных на территории этого муниципального образования, а также из многоквартирных домов при наличии угрозы их обрушения или при переселении граждан на основании вступившего в законную силу решения суда.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в разделе третьем Обзора, если при рассмотрении дела будет установлено, что помещение, в котором проживает гражданин, представляет опасность для жизни и здоровья по причине его аварийного состояния или по иным основаниям, то предоставление иного жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, взамен непригодного для проживания не может быть поставлено в зависимость от наличия плана и срока сноса дома. Суд может обязать орган местного самоуправления предоставить истцу другое благоустроенное жилое помещение во внеочередном порядке.

Пример. Собственники жилого помещения обратились в суд с иском к органу местного самоуправления о предоставлении жилого помещения взамен признанного аварийным.

Жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

В соответствии с указанной программой планируемая дата окончания переселения граждан из названного аварийного дома не наступила на момент рассмотрения спора.

Доказательств, подтверждающих, что имеется угроза жизни и опасность проживания в данном доме, в материалы дела представлено не было (определение Омского областного суда от 19 сентября 2019 года № 33-5676/2019).

Пример. Собственники жилого помещения обратились в суд с иском к органу местного самоуправления о предоставлении жилого помещения взамен признанного аварийным.

Жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

В соответствии с указанной программой планируемая дата окончания переселения граждан из названного аварийного дома не наступила на момент рассмотрения спора.

Удовлетворяя требование истцов предоставлении им благоустроенного жилого помещения, суд правомерно исходил из того, что дальнейшее проживание истцов в спорном жилом помещении опасно для их жизни и здоровья и предоставление им иного жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, взамен непригодного для проживания не может быть поставлено в зависимость от наличия плана и срока сноса дома.

Между участниками общей собственности на помещение, расположенное в жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, должно быть достигнуто соглашение о способе реализации жилищных прав; изъятию подлежит помещение в целом как объект недвижимого имущества, а не доли в праве собственности на помещение.

Пример. Собственник доли в праве собственности на жилое помещение обратился в суд с иском к органу местного самоуправления о взыскании выкупной стоимости за принадлежащую ему долю в праве собственности на жилое помещение.

Судом первой инстанции требования удовлетворены.

С апелляционной жалобой обратилась собственник другой доли в праве собственности на жилое помещение, указав, что остальных сосособственники спорного желают получить другое жилое помещение взамен признанного непригодным для проживания.

Судебная коллегия указала, что статьей 32 ЖК РФ предусмотрено обеспечение жилищных прав собственника в связи с изъятием жилого помещения и установлены правила относительно изъятия жилого помещения в целом, но не по частям или долям. В силу действующего правового регулирования собственники спорного помещения по своему выбору имеют право требовать либо выкупа жилого помещения в целом, т.е. квартиры, либо предоставления другого взамен жилого помещения в целом. Решение вопроса обеспечения жилищных прав всех сосособственников спорного жилого помещения, невозможно в отдельности друг от друга и различными способами, поскольку изъятию подлежит единый объект недвижимости, а не доли (определение Омского областного суда от 25 декабря 2019 года № 33-8301/2019).

При решении вопроса об обеспечении жилищных прав собственника жилого помещения в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, включенном в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, при выборе собственником способа реализации жилищных прав в виде предоставления другого жилого помещения в собственность для возможности реализации такого способа защиты жилищных прав не имеет значения то обстоятельство, что у собственника жилого помещения имеется иное жилое помещение.

Пример. Орган местного самоуправления обратился с иском к собственнику жилого помещения об изъятии жилого помещения путем выкупа.

Собственник предъявил встречный иск о предоставлении другого жилого помещения в собственность.

Судом первой инстанции в иске было отказано, а встречный иск был удовлетворен.

Судом апелляционной инстанции решение было отменено, иск удовлетворен, а в удовлетворении встречного иска было отказано.

Отменяя апелляционное определение и оставляя в силе решение суда первой инстанции, Верховый Суд Российской Федерации указал, что поскольку многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, собственник имеет право выбора способа обеспечения его жилищных прав - предоставление другого жилого помещения в собственность либо его выкуп.

Вывод же суда апелляционной инстанции об отсутствии у собственника жилого помещения права на предоставление другого жилого помещения взамен изымаемого в связи с наличием у него в собственности иного жилого помещения, в котором он постоянно проживает, является ошибочным.

Федеральный закон № 185-ФЗ определяет понятие переселения граждан из аварийного жилищного фонда как принятие решений и проведение мероприятий в соответствии со статьями 32, 86, частями 2 и 3 статьи 88 ЖК РФ (статья 2 названного закона).

Из указанного закона, а также региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда не следует, что правом на предоставление другого жилого помещения взамен изымаемого обладают исключительно собственники, которые непосредственно проживают в жилых помещениях в домах, признанных аварийными и подлежащими сносу (определение Верховного Суда РФ от 18 сентября 2018 года №81-КГ18-14).

В том случае, если собственник жилого помещения отказался от предложенного органом местного самоуправления жилого помещения, суду следует проверить, отказался ли собственник от такого способа обеспечения своих жилищных прав, как предоставление жилого помещения и проверить, приняты ли органом местного самоуправления меры к достижению с собственником соглашения о предоставлении жилого помещения.

Пример. Собственник жилого помещения обратилась в суд с иском к органу местного самоуправления о предоставлении жилого помещения взамен признанного аварийным. Жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

На основании распоряжения администрации для переселения истцу была распределена квартира. Однако, собственником выражено несогласие с

переселением в указанную квартиру и выражено желание получить другую квартиру в качестве варианта для переселения из аварийного жилья.

Таким образом, истец известила администрацию о выборе ею способа реализации жилищных прав в связи с признанием дома аварийным и подлежащим сносу путём предоставления другого жилого помещения в собственность. От предложенного администрацией жилья собственник отказалась. Однако данный отказ не является отказом от выбранного собственником способа реализации жилищных прав в виде предоставления другого жилого помещения в собственность.

Таким образом, в силу положений пункта 3 статьи 2, статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ у Администрации имеется обязанность предоставить собственнику в собственность другое равнозначное благоустроенное жилое помещение (определение Верховного Суда РФ от 23 октября 2018 года №74-КГ18-11).

Аналогичная правовая позиция изложена в определении Верховного Суда РФ от 20 ноября 2018 года №19-КГ18-34.

Требования органа местного самоуправления о выселении собственника в другое жилое помещение из помещения в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, как включенном, так не включённом в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, удовлетворению не подлежат, поскольку отсутствует соглашение между гражданином и органом местного самоуправления о предоставлении жилого помещения либо этого конкретного жилого помещения.

По дому, не включенному в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, если собственник возражает против удовлетворения исковых требований о предоставлении ему другого жилого помещения, возможно выселение с выплатой выкупной цены.

По дому, включенному в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, способ реализации жилищных прав выбирает гражданин и нужно выяснять выбранный им способ реализации жилищных прав: выплата возмещения за жилое помещение либо предоставление другого жилого помещения.

В том случае, если гражданин не хочет выселяться в жилое помещение, построенное в рамках программы, то администрация должна доказать, что приняла меры по достижению соглашения с гражданином, то есть предложить ему другое жилое помещение.

Пример. Орган местного самоуправления обратился к собственникам с иском о выселении из жилого помещения, и признании за ней права собственности на другое жилое помещение.

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 ЖК РФ 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 ЖК РФ 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.

Таким образом, жилищные права собственника освобождаемого жилого помещения подлежат защите в порядке, предусмотренном статьёй 32 ЖК РФ, 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 органом местного самоуправления квартиру, то есть согласие собственника на предоставление ему другого жилого помещения взамен изымаемого отсутствовало.

При таком положении в виду отсутствия согласия собственника на возмещение (компенсацию) за изымаемую квартиру в натуральной форме требования органа местного самоуправления о переселении собственникам в принудительном порядке в предоставленное жилое помещение и признании права собственности на указанное жильё не подлежали удовлетворению (определение Верховного Суда РФ от 26 июня 2018 года №5-КГ18-93).

При решении вопроса о предоставлении жилого помещения на праве собственности взамен признанного аварийным собственникам жилого помещения положения статьи 57 ЖК РФ о предоставлении жилого помещения во внеочередном порядке не применяются.

Пример. Собственники жилого помещения обратились в суд с иском к органу местного самоуправления о предоставлении во внеочередном порядке жилого помещения на праве собственности взамен расположенного в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу.

Судом требования удовлетворены.

Внеочередной порядок предоставления жилых помещений предусмотрен Жилищным кодексом Российской Федерации при предоставлении жилых помещений по договору социального найма (ст. 57 ЖК РФ).

Вместе с тем истцы на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договору социального найма, не состоят, правом на внеочередное предоставление жилого помещения по договору социального найма не обладают. Требований о предоставлении истцам жилого помещения по договору социального найма заявлено не было.

Судебная коллегия решение изменила, исключив из решения суда указание на предоставление жилого помещения во внеочередном порядке (определение Омского областного суда от 24 июня 2021 года № 33-3450/2021).

Члены семьи собственника жилого помещения, состоящие на учете нуждающихся в жилом помещении по договору социального найма, не имеют права на предоставление жилого помещения взамен признанного аварийным по договору социального найма в порядке статьи 57 ЖК РФ.

Истец обратилась в суд с иском к администрации органа местного самоуправления о предоставлении во внеочередном порядке благоустроенного жилого помещения. В обоснование иска указала, что проживала и была зарегистрирована в квартире, принадлежащей на праве собственности ее матери, признана малоимущей и поставлена на учет граждан, нуждающихся в жилом помещении, предоставляемом по договору социального найма.

Решением суда первой инстанции в иске отказано. Апелляционным определением иск удовлетворен.

Вместе с тем, истец вселена в жилое помещение его собственником и проживала в нем в качестве членов семьи последнего, а потому, исходя из содержания приведенных выше норм права, истец права на внеочередное предоставление жилого помещения в связи с признанием жилого дома аварийным, в котором ее матери принадлежит на праве собственности жилое помещение, не имеет, а правом на получение возмещения за жилое помещение в соответствии с требованиями статьи 32 ЖК РФ обладает только собственник жилого помещения, то есть мать истца (определение Верховного Суда РФ от 22 ноября 2016 г. N 25-КГ16-13).

При решении вопроса как о предоставлении жилого помещения взамен признанного аварийным и подлежащим сносу, так и о выплате возмещения за жилое помещение, признанное аварийным и подлежащим сносу собственникам жилого помещения следует решать вопрос о прекращении права собственности собственников на жилое помещение, признанное аварийным и подлежащим сносу при предоставлении жилого помещения взамен признанного аварийным и подлежащим сносу, так и о выплате возмещения.

Пример. Судом были удовлетворены требования собственников жилого помещения о предоставлении жилого помещения взамен признанного аварийным, однако, не решен вопрос о прекращении права собственности на жилое помещение, признанное аварийным.

Согласно части 6 статьи 32 ЖК РФ принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения. При этом по заявлению прежнего собственника жилого помещения за ним сохраняется право пользования жилым помещением, если у прежнего собственника не имеется в собственности иных жилых помещений, не более чем на шесть месяцев после предоставления возмещения прежнему собственнику жилого помещения, если соглашением с прежним собственником жилого помещения не установлено иное.

Как указал Верховный Суд Российской Федерации в подпункте "л" пункта 20 Постановления Пленума N 14, резолютивная часть решения суда об

удовлетворении иска о выкупе жилого помещения должна содержать вывод о прекращении права собственности лица на жилое помещение и о выплате собственнику денежной компенсации или предоставлении другого конкретного жилого помещения взамен изымаемого в собственность или на иных правовых основаниях Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием (часть 6 статьи 32 ЖК РФ).

Совокупность приведенных норм в их системном единстве с актом легального толкования предполагает, что изъятие жилого помещения, признанного в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, с предоставлением равноценного возмещения должно рассматриваться как один из способов прекращения права собственности. Одновременно изъятие жилого помещения и земельного участка представляет собой способ возникновения права собственности у соответствующего муниципального образования. Иной подход, при котором вопрос о правах оставался бы неразрешенным судом, приводил бы к ситуации неопределенности в отношении как субъекта права собственности на конкретное имущество, так и его правового режима (определения Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 27 мая 2021 года № N 88-7698/2021, определения Омского областного суда от 13 января 2022 года № 33-337/2022, от 24 июня 2021 года № 33-3450/2021).

При определении общей площади занимаемого жилого помещения в виде комнаты подлежит учету не только площадь самой комнаты, но и площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас пропорционально площади комнаты к общей жилой площади квартиры либо секции общежития.

Видами жилых помещений в силу статьи 16 ЖК РФ являются, в частности, квартира и комната как часть квартиры.

Согласно статье 15 (часть 5) ЖК РФ общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Вместе с тем Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит определения того, что составляет общую площадь комнаты, расположенной в коммунальной квартире, и не регулирует порядок определения доли площади помещений вспомогательного использования коммунальной квартиры, приходящейся на лиц, занимающих комнаты в такой квартире по договору социального найма.

В соответствии со статьей 7 (часть 1) ЖК РФ в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие

отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире регламентирует статья 42 (часть 1) ЖК РФ, согласно которой доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру площади указанной комнаты.

Таким образом, исходя из содержания положений статей 15, 16, 42 ЖК РФ в их взаимосвязи следует, что в общую площадь комнаты как части коммунальной квартиры подлежит включению жилая площадь самой комнаты, площадь вспомогательных помещений, которые могут находиться при такой комнате и использоваться исключительно для обслуживания данной комнаты (например, кладовая), а также доля площади вспомогательных помещений всей коммунальной квартиры в целом (кухни, туалета, ванной и т.д.), используемых для обслуживания более одной комнаты.

Указанные выше правила исчисления общей площади комнаты как части коммунальной квартиры либо секции общежития применимы и в целях определения общей площади жилого помещения в виде комнаты в коммунальной квартире как отдельного объекта прав (определение Омского областного суда от 17 октября 2019 года № 33-6524/2019).

При предоставлении жилого помещения взамен жилого помещения, в виде комнаты, расположенного в многоквартирном доме, признанном аварийным, правила о предоставлении жилого помещения в виде квартиры не применяются, подлежит предоставлению жилое помещение в виде комнаты. Предоставление жилого помещения в виде квартиры в таком случае является правом, но не обязанностью органа местного самоуправления.

Жилищный кодекс не содержит требований о равнозначности жилого помещения, предоставляемого в собственность гражданину взамен изымаемого у него жилого помещения в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, на основании части 8 статьи 32 ЖК РФ, ранее занимаемому им помещению.

В то же время в Обзоре отмечено, что собственник жилого помещения в признанном аварийным и подлежащим сносу многоквартирном доме, если такой дом включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, вправе требовать либо выплаты выкупной цены за изымаемое жилое помещение, либо предоставления другого благоустроенного жилого помещения на праве собственности. По смыслу данного Обзора, такое предоставляемое помещение должно быть равнозначным ранее занимаемому жилому помещению.

Ввиду того, что ни в законодательстве, ни в документах Верховного Суда не содержится точного определения равнозначности жилого помещения, предоставляемого собственнику при переселении из аварийного жилья, в соответствии с частью 1 статьи 7 ЖК РФ (аналогия закона) должны

применяться такие же критерии равнозначности, которые применяются к предоставлению жилых помещений нанимателю в соответствии со статьей 89 ЖК РФ.

Согласно статье 89 ЖК РФ предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены статьями 86 - 88 ЖК РФ, другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта.

Соответственно, в связи с признанием аварийным и подлежащим сносу многоквартирного жилого дома, включением указанного дома в региональную программу по переселению, в том случае если собственники занимают комнату, то администрация органа местного самоуправления обязана предоставить жилое помещение в виде комнаты (определение Омского областного суда от 24 июня 2021 года № 33-3450/2021).

При определении размера возмещения за жилое помещение следует учитывать, что в него входит компенсация за произведенный капитальный ремонт.

Как разъяснено в Обзоре, выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам, установленным частью 7 статьи 32 ЖК РФ, и включает в себя рыночную стоимость жилого помещения, убытки, причинённые собственнику его изъятием, в том числе упущенную выгоду, а также сумму компенсации за произведенный капитальный ремонт.

Статьёй 16 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» предусмотрено сохранение за бывшим наймодателем обязанности производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда, если он не был произведён им до приватизации гражданином жилого помещения в доме, требующем капитального ремонта.

Невыполнение наймодателем обязанности по производству капитального ремонта дома, в результате которого произошло снижение уровня надёжности здания, может служить основанием для предъявления собственником жилого помещения, приобретшим право собственности в порядке приватизации либо по иному основанию, требований о включении компенсации за произведённый капитальный ремонт многоквартирного дома в выкупную цену жилого помещения.

Аналогичная правовая позиция содержится в Обзоре.

Пример. Собственник помещения обратился с иском к администрации муниципального образования о взыскании выкупной цены жилого помещения.

Судом первой инстанции в выкупную цену была включена компенсация за произведенный капитальный ремонт.

Судом апелляционной инстанции компенсация за произведенный капитальный ремонт была исключена из выкупной цены жилого помещения.

Верховный Суд Российской Федерации указал, что компенсация за непроизведенный капитальный ремонт подлежит включению в выкупную цену жилого помещения (определение Верховного Суда РФ от 10 сентября 2019 года 7-КГ19-1).

Аналогичная правовая позиция изложена в определении Омского областного суда от 20 ноября 2019 года № 33-7507/2019.

Судам следует включать состав и размер выкупной стоимости в круг юридически значимых обстоятельств и выносить его на обсуждение сторон.

Так, департаментом жилищной политики был предъявлен иск к собственнику жилого помещения об изъятии жилого помещения с выплатой выкупной стоимости. В состав выкупной стоимости истцом была включена стоимость жилого помещения, в том числе доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, на общедомовое имущество и убытки в связи с переездом. Иск был удовлетворен в заявленном размере. Однако, компенсация за непроизведенный капитальный ремонт собственникам выплачена не была.

Размер компенсации за непроизведенный капитальный ремонт, как и в целом выкупной стоимости, определяется на момент разрешения спора.

Из содержания положений статьи 32 ЖК РФ и разъяснений, содержащихся в пунктах 20, 22 постановления Пленума № 14, следует, что у собственника, проживающего в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, жилое помещение может быть либо изъято путем выкупа, либо по соглашению с собственником ему может быть предоставлено другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену при условии соблюдения предварительной процедуры как по направлению органом местного самоуправления собственникам жилых помещений требования о сносе аварийного дома либо его реконструкции, так и последующему принятию органом местного самоуправления решения об изъятии земельного участка, на котором расположен аварийный дом, и каждого жилого помещения, находящегося в таком доме, если собственники жилых помещений в этом доме не выполнили требование о его сносе или реконструкции.

С учетом изложенного изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения. При этом право собственности на жилое помещение в связи с изъятием будет прекращено при выплате возмещения, стоимость которого определяется в судебном разбирательстве.

Пример. Администрация г. Омска обратилась в суд с исковым заявлением к собственнику жилого помещения с иском об изъятии жилого помещения в муниципальную собственность с выплатой его стоимости, прекращении права собственности на жилое помещение.

Собственник предъявил встречный иск, не соглашаясь с размером выкупной цены, указанной администрацией муниципального образования.

Определяя размер компенсации за непроизведенный капитальный ремонт, суд первой инстанции принял размер компенсации на дату признания дома аварийным.

Судебная коллегия указала, что в соответствии с положениями жилищного законодательства, учитывая правовую природу изъятия жилого помещения для муниципальных нужд и компенсационный характер выкупной стоимости, предполагающий предоставление собственнику изымаемого жилого помещения возможность приобрести иное жилье, собственник имеет право на предоставление выкупной цены изымаемого жилого помещения на момент, когда его жилищные права были нарушены, то есть на момент разрешения спора о размере выкупной стоимости (определения Омского областного суда от 17 июня 2021 года № 33-3242/2021, от 13 мая 2021 года № 33-2677/2021).

При определении размера выкупной цены, если объекты-аналоги находятся в удовлетворительном состоянии, расположены в домах, не признанных аварийными, при определении рыночной стоимости объекта оценки подлежит применению корректирующий коэффициент на техническое (аварийное) состояние дома.

Пример. Собственник помещения обратился с иском к администрации муниципального образования о взыскании выкупной цены жилого помещения.

Суд определил выкупную стоимость, исключив из цены, определенной заключением экспертизы, корректировку на техническое состояние дома.

Судебная коллегия указала, что объекты-аналоги, выбранные экспертом, находятся в пригодном для проживания состоянии и поскольку оценка выкупной стоимости предполагает определение рыночной стоимости объекта, которая является наиболее вероятной ценой, по которой данный объект может быть отчужден при его реализации, эксперт правомерно применил поправочный коэффициент в связи с тем, что объект оценки находится в доме, признанном подлежащим сносу (определения Омского областного суда от 27 ноября 2019 года № 33-7687/2019, от 19 июня 2020 года №33-1360/2020, от 12 марта 2020 года № 33-1672/2020).

При определении выкупной цены изымаемого жилого помещения должна учитываться стоимость доли в праве собственности на общее имущество в подлежащем сносу доме, включая долю в праве собственности на земельный участок; указанная стоимость доли в праве собственности на общее имущество в подлежащем сносу доме включается в рыночную стоимость жилого помещения и не включается в выкупную цену изымаемого жилого помещения дополнительно к рыночной стоимости жилого помещения.

Выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам, установленным ч. 7 ст. 32 ЖК РФ. Согласно положениям данной нормы, при определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость

общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в разделе № 2 Обзора, выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам, установленным частью 7 статьи 32 ЖК РФ, и включает в себя рыночную стоимость жилого помещения, убытки, причиненные собственнику его изъятием, в том числе упущенную выгоду, а также сумму компенсации за произведенный капитальный ремонт.

При определении выкупной цены изымаемого жилого помещения должна учитываться стоимость доли в праве собственности на общее имущество в подлежащем сносу доме, включая долю в праве собственности на земельный участок.

По общему правилу выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения (часть 6 статьи 32 ЖК РФ).

При возникновении спора о размере выкупной цены рыночная стоимость жилого помещения должна быть установлена по правилам, предусмотренным Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество в многоквартирном доме (часть 1 статьи 36 ЖК РФ, пункт 1 статьи 290 ГК РФ), а также может принадлежать земельный участок, в отношении которого проведен государственный кадастровый учет (часть 2 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года N 189-ФЗ "О введении в действие ЖК РФ").

Поскольку положениями статей 36 - 38 ЖК РФ и статьи 290 ГК РФ установлена неразрывная взаимосвязь между правом собственности на помещения в многоквартирном доме и правом общей долевой собственности на общее имущество в таком доме (включая земельный участок), стоимость доли в праве собственности на такое имущество должна включаться в рыночную стоимость жилого помещения в многоквартирном доме и не может устанавливаться отдельно от рыночной стоимости жилья.

Согласно части 2 статьи 37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное жилое помещение.

С учетом изложенного следует признать обоснованной практику учета в составе выкупной цены изымаемого жилого помещения стоимость доли в общем имуществе многоквартирного жилого дома, включая земельный участок.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей

необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В подпункте «з» п. 20 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07. 2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении ЖК РФ» указано, что для разрешения спора между сторонами по вопросу о рыночной стоимости жилого помещения судом может быть назначена экспертиза.

Из совокупности вышеизложенных норм права и разъяснений Верховного Суда РФ следует, что стоимость доли в праве собственности на общее имущество в подлежащем сносу доме должна учитываться при определении выкупной цены изымаемого жилого помещения, включая долю в праве собственности на земельный участок.

Так, решением районного суда была определена выкупная цена жилого помещения, в состав которой дополнительно к рыночной стоимости жилого помещения была включена стоимость доли в праве собственности на общее имущество в подлежащем сносу доме, включая долю в праве собственности на земельный участок.

Из заключения судебной оценочной экспертизы усматривалось, что экспертом в соответствии с поставленным судом вопросами определена рыночная стоимость жилого помещения, а также общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом доли собственника жилого помещения в праве общей собственности на такое имущество.

Вместе с тем, экспертом в мотивировочной части экспертного заключения и выводах указано, что доля стоимости вспомогательных помещений многоквартирного жилого дома, доля стоимости земельного участка не являются самостоятельными объектами на рынке недвижимости, следовательно, не имеют рыночной стоимости. Указанные величины носят исключительно справочный характер. Положениями ст. 36-38 ЖК РФ и ст. 290 ГК РФ установлена неразрывная связь между правом собственности на помещения в многоквартирном доме и правом общей долевой собственности на общее имущество в таком доме, стоимость доли в праве на общее имущество включается в рыночную стоимость жилого помещения.

Судебная коллегия указала, что при таких обстоятельствах заслуживают внимания доводы апелляционной жалобы о том, что выкупная цена жилого помещения должна быть уменьшена на размер стоимости доли в общем имуществе, дважды посчитанной в ее составе: в составе рыночной стоимости жилого помещения, а также дополнительно включенной в состав выкупной стоимости жилого помещения сверх рыночной стоимости жилого помещения

(апелляционное определение Омского областного суда от 28.09.2022 года № 33-5684/2022).

Федеральным законом от 27 декабря 2019 г. № 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 ЖК РФ 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.

Применение данной нормы по времени ее действия вызвало у судов определенные трудности.

Приведенная правовая норма вступила в силу со дня официального опубликования указанного федерального закона, то есть с 28 декабря 2019 г.

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

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 5 постановления Пленума № 14, часть 1 статьи 6 ЖК РФ 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 определенности 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 порожденные ими правовые последствия, возникшие до введения соответствующих норм в действие, то есть придать закону обратную силу (ретроактивность), либо, напротив, допустить в определенных 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 определенности, 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 г. № 11-П, от 27 июня 2013 г. № 15-П, от 23 декабря 2013 г. № 29-П, от 22 апреля 2014 г. № 12-П и др.).

Таким образом, общим принципом действия норм жилищного права во времени законодателем определен 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.

Соответственно, положения части 8.2 статьи 32 ЖК РФ подлежат применению к правоотношениям сторон только в том случае, если право собственности на спорное жилое помещение возникло после введения в действие части 8.2 статьи 32 ЖК РФ.

Таким образом, если право собственности на спорное жилое помещение возникло у собственника до введения в действие части 8.2 статьи 32 ЖК РФ, то указанная правовая норма, как не имеющая обратной силы, не может применяться к жилищному спору, поскольку Федеральный закон от 27 декабря 2019 г. № 473-ФЗ не содержит положений о распространении нового правового регулирования (части 8.2 статьи 32 ЖК РФ) на отношения, возникшие из договоров, заключенных до его вступления в силу, то есть до 28 декабря 2019 г.

Принимая во внимание принцип прямого действия норм жилищного права во времени и отсутствие в указанном выше нормативном акте оговорки о его обратной силе, право на получение собственником возмещения за изымаемое имущество должно реализовываться по правилам, установленным частью 7 статьи 32 ЖК РФ, без учета ограничений, установленных частью 8.2 статьи 32 ЖК РФ, поскольку, действуя добросовестно в условиях правовой определенности, собственник жилого помещения вправе был рассчитывать на защиту своих прав с учетом действующего на момент приобретения квартиры законодательства (определения Верховного Суда РФ от 9 ноября 2021 г. N 50-КГ21-5-К8, от 21 декабря 2021 г. № 70-КГ21-7-К7, от 7 июня 2022 г. № 75-КГ22-3-К3).

Кроме того, при применении части 8.2 статьи 32 ЖК РФ возникли трудности при решении вопроса о том имеет ли собственник право претендовать на получение в собственность другого жилого помещения в связи с признанием жилого дома аварийным и подлежащим сносу.

Согласно правовой позиции, изложенной в разделе втором Обзора, в случае если жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу,

включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то собственник жилого помещения в таком доме в силу пункта 3 статьи 2, статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ имеет право на предоставление другого жилого помещения в собственность либо его выкуп.

В том случае, если многоквартирный жилой дом, в котором расположено спорное жилое помещение, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то собственник, приобретший жилое помещение до вступления в силу Федерального закона от 27 декабря 2019 г. № 473-ФЗ, имеет право выбора способа обеспечения своих жилищных прав - предоставление другого жилого помещения в собственность либо его выкуп (определение Верховного Суда РФ от 21 декабря 2021 г. № 70-КГ21-7-К7).

В том же случае, если собственник приобрел жилое помещение после вступления в силу Федерального закона от 27 декабря 2019 г. № 473-ФЗ, то на таких собственников распространяются вышеприведенные положения части 8.2 ЖК РФ, в связи с чем права на предоставление иного жилого помещения, взамен изымаемого аварийного такие собственники не имеют.

При этом не имеет значения, по возмездной (например, договор купли-продажи, мены) либо безвозмездной сделке (договор дарения) приобретено жилое помещение, поскольку указанная норма права содержит единственное исключение из общего правила - возникновение права собственности на жилое помещение в порядке наследования.

В части 8.2 статьи 32 ЖК РФ предусмотрено только одно исключение – это возникновение права собственности у граждан в отношении жилых помещений в порядке наследования.

Соответственно, при возникновении права собственности в порядке дарения положения ч. 8 ст. 32 ЖК РФ подлежат применению в соответствии с вышеизложенными разъяснениями - в том случае, если право собственности на спорное жилое помещение возникло после введения в действие части 8.2 статьи 32 ЖК РФ.

Представляется, что в этом случае следует исходить из рыночной стоимости жилого помещения, поскольку стоимость не указывается в договоре, дарение является безвозмездной сделкой.

В том случае, если наследодатель приобрел право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме после признания его в установленном порядке аварийным по иному основанию, нежели наследование (договор купли-продажи, дарение), то соответственно после смерти наследодателя в отношении наследника указанного имущества применяются вышеприведенные положения ч. 8.2 ст. 32 ЖК РФ об ограничении размера возмещения за жилое помещение стоимостью приобретения доли в праве на жилое помещение.

В этом случае наследник приобретает тот же объем имущественных прав, что имел наследодатель, при выплате возмещения за жилое помещение

которому бы уже применялось ограничение размера возмещения в соответствии с положениями ч. 8.2 ст. 32 ЖК РФ (определение Омского областного суда от 12 октября 2022 года № 33-6056/2022, 2-2797/2022).

Право на получение возмещения за жилое помещение, расположенное в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, в порядке, предусмотренном статьёй 32 ЖК РФ, переходит по наследству.

Так, вследствие бездействия органов местного самоуправления, которые, произведя снос дома, признанного в установленном порядке аварийным не предоставили собственнику жилое помещение, равноценное сносимому, не признали за собственником право на получение соответствующей денежной компенсации, собственник не реализовала свое право на получение возмещения за жилое помещение взамен снесенного или на получение соответствующего денежного возмещения, предусмотренных ст. 32 ЖК РФ, по независящим от нее причинам (через непродолжительное время после сноса дома собственник умерла).

В соответствии со статьей 218 Гражданского кодекса Российской Федерации случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

При этом статьей 1112 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности.

Учитывая, что собственнику на момент смерти принадлежало право на получение жилого помещения взамен снесенного или на получение выкупной цены за изъятие принадлежащего ей имущества, которое не было ею реализовано по объективным причинам, данное право после ее смерти подлежит включению в состав наследственного имущества и наследники, принявшие наследство, имеют право на получение соответствующей денежной компенсации (определение Верховного Суда Российской Федерации от 7 августа 2018 года №23-КГ18-2).

При изъятии 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 не исключается возможность предоставления собственнику с его согласия другого жилого помещения взамен изымаемого не на праве собственности, а на иных правовых основаниях, в том числе, из государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма.

В этом случае должно быть достигнуто соглашение, то есть и орган местного самоуправления, и собственник должны выразить свое согласие на представление жилого помещения собственнику жилого помещения по

договору социального найма взамен признанного аварийным и подлежащим сносу.

Пример. Собственник жилого помещения обратилась в суд с иском к Администрации г. Омска о предоставлении жилого помещения по договору социального найма взамен признанного аварийным и подлежащим сносу.

Пунктом 2 части 2 статьи 57 ЖК РФ предусмотрено, что вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту и реконструкции не подлежат.

Согласно разъяснениям, содержащимся в абзаце 4 подпункта "и" пункта 20 Постановления Пленума № 14 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 не исключается возможность предоставления собственнику с его согласия другого жилого помещения взамен изымаемого не на праве собственности, а на иных правовых основаниях, в том числе, из государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма.

Распоряжением органа местного самоуправления собственник жилого помещения составом семьи три человека принята на учет нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, в муниципальном образовании городской округ город Омск Омской области по категории «граждане, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат», то есть по основанию, предусмотренному пунктом 2 части 2 статьи 57 ЖК РФ, предусматривающей предоставление жилых помещений по договорам социального найма вне очереди гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту и реконструкции не подлежат.

Таким образом орган местного самоуправления выразил свое согласие на предоставление истцу другого жилого помещения взамен жилого помещения, признанного непригодным для проживания.

С учетом изложенного выше, а также принимая во внимание тот факт, что истец сама обращалась с требованиями о предоставлении ей взамен признанного аварийным дома другого жилого помещения по договору социального найма, в данном случае допустимо изъятие принадлежащего ей на праве собственности жилого помещения с предоставлением вместо денежной компенсации иного жилого помещения по договору социального найма.

Не имеется оснований для предоставления собственнику жилого помещения взамен аварийного по договору социального найма в том случае, если он состоит на учете нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договору социального найма по общему списку, а орган

местного самоуправления возражает против удовлетворения исковых требований.

Решением районного суда требования собственника жилого помещения о предоставлении жилого помещения по договору социального найма по норме предоставления были удовлетворены на основании того, что указанный собственник был принят на учет нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договору социального найма по общему списку.

Вместе с тем, действующим жилищным законодательством таких оснований не предусмотрено. Граждане, состоящие на учете нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договору социального найма имеют право на предоставление жилого помещения в порядке очередности.

Если орган местного самоуправления возражает против удовлетворения исковых требований, то указанное обстоятельство означает, что согласие органа местного самоуправления на предоставление жилого помещения взамен аварийного на иных основаниях, то есть по договору социального найма не получено. Вместе с тем, оно является обязательным.

Жилищным законодательством не предусмотрено улучшение жилищных условий в данном случае и предоставление жилого помещения по нормам предоставления. Предоставляемое взамен изымаемого жилого помещения должно быть равнозначным по площади ранее занимаемому.

В указанном случае решение о предоставлении жилого помещения площадью не менее нормы предоставления на состав семьи было изменено, орган местного самоуправления обязан к предоставлению жилого помещения равного по площади занимаемому жилому помещению (определение Омского областного суда от № 33-2968/2019 от 30 мая 2019 года).

Пример. В другом случае по иску собственника суд обязал орган местного самоуправления предоставить собственнику на условиях договора социального найма жилое помещение.

Из материалов дела следовало, что жилой дом, принадлежащий истцу на праве собственности, признан в установленном законом порядке непригодным для проживания, однако решения об изъятии жилого помещения для муниципальных нужд органом местного самоуправления не принималось и соглашения о предоставлении истцу другого жилого помещения между сторонами не заключалось.

При таких обстоятельствах оснований для предоставления жилого помещения на условиях социального найма не имелось, поскольку об этом не было заключено соглашения между собственником и органом местного самоуправления (определения Верховного Суда РФ от 15 августа 2017 г. N 66-КГ17-8, от 21 ноября 2017 г. N 49-КГ17-22).

Суду следует выяснять, какие именно исковые требования заявлены собственником жилого помещения – о предоставлении жилого помещения на условиях социального найма или в собственность.

Пример. Собственники жилого помещения обратились в суд с иском к органу местного самоуправления о предоставлении жилого помещения взамен признанного аварийным.

Жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. При изложенном истец имеет право на предоставление жилого помещения в собственность.

Судом постановлено решение, которым на орган местного самоуправления возложена обязанность предоставить истцу во внеочередном порядке жилое помещение по договору социального найма.

Вместе с тем, в исковом заявлении требований о предоставлении истцам жилого помещения именно по договору социального найма заявлено не было. В судебном заседании судов первой и апелляционной инстанций истец также не просила предоставить жилое помещение по договору социального найма, настаивала на предоставлении иного равнозначного жилого помещения в собственность (определение Омского областного суда от 13 мая 2021 года № 33-2019/2021).

Распределение судебных расходов по искам об определении размера возмещения за жилое помещение в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, должно производиться пропорционально удовлетворенным исковым требованиям.

Орган местного самоуправления обратился в суд с иском к собственникам об изъятии путем выкупа жилого помещения – квартиры с выплатой возмещения в размере 1 807 100 руб.

Собственники обратились со встречным иском о возложении обязанности изъять квартиру, с выплатой возмещения в размере 4 298 451 руб.

Решением суда первой инстанции исковые требования органа местного самоуправления удовлетворены частично, жилое помещение изъято с выплатой возмещения в размере 2 203 909 руб.

Апелляционным определением решение изменено в части размера выплаты, установлена выплата за изымаемое недвижимое имущество в размере 2 954 737 руб. 69 коп.

С собственников взысканы солидарно в пользу экспертного учреждения расходы на проведение экспертизы полностью в размере 68 400 руб.

Обращаясь со встречным иском, собственники просили определить размер возмещения за изымаемое жилое помещение на основании отчета от 10 февраля 2020 г. № 13478, подготовленного ООО «Сибирский институт оценки», в соответствии с которым рыночная стоимость спорного жилого помещения, а также убытков, причиненных собственникам в связи с изъятием земельного участка и жилого помещения, составляет 4 298 451 руб.

Фактически суд первой инстанции частично удовлетворил также и встречные исковые требования собственников, изъяв спорное жилое помещение для муниципальных нужд с выплатой выкупной стоимости в установленном судом размере.

При таких обстоятельствах у суда первой инстанции не имелось оснований для указания об отказе в удовлетворении встречного иска собственников в полном объеме.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 24 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 г. № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», в случае частичного удовлетворения как первоначального, так и встречного имущественного требования, по которым осуществляется пропорциональное распределение судебных расходов, судебные издержки истца по первоначальному иску возмещаются пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований. Судебные издержки истца по встречному иску возмещаются пропорционально размеру удовлетворенных встречных исковых требований.

Поскольку спор сторон разрешен судами с частичным удовлетворением как первоначальных, так и встречных исковых требований, то взыскание с собственников государственной пошлины в полном размере и возложение на них судебных расходов на проведение экспертизы в полном объеме необоснованно и противоречит указанным выше нормам Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (определение Верховного Суда Российской Федерации от 5 апреля 2022 года № 67-КГПР22-2-К8).

*Судебная коллегия по гражданским делам
Омского областного суда*