



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ12-34

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 октября 2012 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Гетман Е.С. и Момотова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации муниципального образования г. Краснодар к Хайлу Г. [REDACTED] Н. [REDACTED], Хайлу М. [REDACTED] Г. [REDACTED], Хайлу Г. [REDACTED] Г. [REDACTED] о прекращении права собственности, выселении из жилого помещения

по кассационной жалобе Хайлу Г. [REDACTED] Н. [REDACTED] на решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 21 сентября 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 ноября 2011 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Момотова В.В., объяснения представителя Хайлу Г.Н. – Рыбака А.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителя администрации муниципального образования г. Краснодар – Дугиной Э.В., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы, прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., поддержавшей доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования г. Краснодар обратилась в суд с иском к Хайлу Г.Н., Хайлу М.Г., Хайлу Г.Г. о признании за ответчиками по 1/3 доли в праве общей долевой собственности на кв. 2 [REDACTED] д. [REDACTED] по ул. [REDACTED] в г. [REDACTED], прекращении права общей долевой собственности на кв. 1 [REDACTED] д. [REDACTED] по ул. [REDACTED] в г. [REDACTED],

а также о выселении ответчиков из названного жилого помещения, расположенного в аварийном и подлежащем сносу жилом доме, признании за истцом права собственности на кв. 1 д. [] по ул. [] в г. [] сославшись на то, что ответчики являются собственниками кв. 1 д. [] по ул. [] в г. []. В связи с признанием дома аварийным и подлежащим сносу ответчикам была предложена мена принадлежащей им квартиры в аварийном доме на кв. 2 д. [] по ул. [] в г. [], находящуюся в муниципальной собственности, однако ответчики отказались от переселения в указанное жилое помещение.

Ответчики иск не признали.

Решением Ленинского районного суда г. Краснодара от 21 сентября 2011 г. иск администрации муниципального образования г. Краснодар удовлетворен.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 ноября 2011 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 31 августа 2012 г. кассационная жалоба Хайлу Г.Н с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В кассационной жалобе Хайлу Г.Н. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, а состоявшиеся по делу судебные постановления – подлежащими отмене.

В соответствии со статьей 387 ГПК Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такого характера нарушения были допущены судебными инстанциями при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что ответчики являются собственниками кв. 1 в д. [] по ул. [] в г. [] на основании договора о передаче квартиры в собственность, заключенного с администрацией Западного административного округа г. Краснодара от 15 января 2004 г.

Жилой дом, в котором расположено названное жилое помещение, постановлением главы муниципального образования г. Краснодар от 30 декабря 2008 г. признан аварийным и подлежащим сносу.

Удовлетворяя иск администрации муниципального образования г. Краснодар, суд первой инстанции исходил из того, что в связи с признанием многоквартирного жилого д. [] по ул. [] в г. [] аварийным и подлежащим сносу ответчикам предложено жилое помещение общей площадью 37,9 кв.м по адресу: г. [], ул. [], д. [], кв. 2 [], которое является благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечает установленным требованиям и находится в черте данного населенного пункта, что, по мнению суда, не противоречит требованиям статьи 89 Жилищного кодекса Российской Федерации.

При этом судом отмечено, что постановлением администрации муниципального образования г. Краснодар от 12 июля 2010 г. № 5140 «Об изъятии для государственных нужд земельных участков в Западном внутригородском округе г. Краснодара» земельный участок по ул. [], д. [] изъят для муниципальных нужд.

Обжалуемым решением суда ответчики выселены из кв. 1 [] д. [] по ул. [] в г. [] в кв. 2 [] д. [] по ул. [] в г. [], находящуюся в муниципальной собственности.

Таким образом, при разрешении настоящего гражданского спора суд руководствовался положениями статьи 89 Жилищного кодекса Российской Федерации.

С данными выводами суда первой инстанции согласилась судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда.

Между тем Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с такими выводами судебных инстанций согласиться нельзя.

Согласно статье 86 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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.

Пунктом 1 статьи 89 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены статьями 86 - 88 настоящего Кодекса, 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. 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.

Положениями названных норм материального права устанавливаются правила и порядок предоставления гражданам другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма в связи с выселением из дома, подлежащего сносу.

Между тем, как установлено судом, жилое помещение в аварийном доме принадлежит ответчикам на праве частной общей долевой собственности.

В связи с этим в рассматриваемом случае суду надлежало руководствоваться положениями статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, обеспечивающей жилищные права собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Согласно части 1 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

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 (часть 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Из положений норм Жилищного кодекса Российской Федерации, разъяснений, содержащихся в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. №14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» следует, что нормы, содержащиеся в статье 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, в развитие положений части 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации о возможности

принудительного отчуждения имущества для государственных нужд только при условии предварительного и равноценного возмещения, направлены прежде всего, на обеспечение прав и законных интересов собственника жилого помещения.

Для применения приведенных выше правовых норм с учетом разъяснений, содержащихся в пункте 22 названного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, необходимо установить соблюдение совокупности следующих обязательных условий, а именно: предъявлялось ли к собственникам жилых помещений требование о сносе дома в разумный срок за счет их собственных средств, изымался ли органом местного самоуправления земельный участок и каждое жилое помещение в указанном доме, если собственники жилых помещений в предоставленный им срок не осуществили снос или реконструкцию многоквартирного дома.

В силу части 9 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, если собственник жилого помещения не согласен с решением об изъятии жилого помещения либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене жилого помещения или других условиях его выкупа, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, могут предъявить в суд иск о выкупе жилого помещения.

Согласно подпункту «и» пункта 20 вышеуказанного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации требование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение об изъятии жилого помещения, о переселении собственника изымаемого жилого помещения в другое жилое помещение не может быть удовлетворено, если собственник жилого помещения возражает против этого, так как в соответствии с частью 8 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации предоставление собственнику жилого помещения взамен изымаемого другого жилого помещения допускается только по соглашению сторон.

Таким образом, из содержания указанных норм в их системной взаимосвязи и разъяснений, 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.

Следовательно, обстоятельства соблюдения вышеуказанной процедуры изъятия жилого помещения у собственника в связи с признанием дома аварийным и подлежащим сносу являются существенными для правильного разрешения дел данной категории и подлежат доказыванию и установлению.

По данному делу суду следовало установить форму изъятия принадлежащего ответчикам жилого помещения, на которую они были согласны, то есть, выразили ли они свое согласие на предоставление нового жилого помещения взамен изымаемого, либо на выплату соответствующей выкупной цены.

В случае согласия ответчиков на предоставление другого жилого помещения взамен изымаемого, подлежал установлению факт соответствия предоставляемого жилого помещения рыночной стоимости изымаемого жилого помещения ответчиков.

Однако суд в нарушение положений части 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд, не установив факта соблюдения истцом процедуры изъятия жилого помещения, установленной статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, и тем самым соблюдения прав собственников Хайлу Г.Н., Хайлу М.Г., Хайлу Г.Г., прекратил право собственности ответчиков на жилое помещение и выселил их из квартиры кв. 10 д. 49 по ул. Чапаева в г. Краснодаре, и признал за ними в принудительном порядке право собственности на кв. 2 [] д. [] по ул. [] в г. [].

Согласно положениям части 3 статьи 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации прокурор вступает в процесс и дает заключение по делам о выселении, о восстановлении на работе, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, а также в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и другими федеральными законами, в целях осуществления возложенных на него полномочий. Неявка прокурора, извещенного о времени и месте рассмотрения дела, не является препятствием к разбирательству дела.

Из материалов дела следует, что прокурор к участию в деле судом первой инстанции привлечен, однако сведения о его извещении на судебное заседание в суде второй инстанции материалы гражданского дела не содержат, как не содержат и сведений о разрешении вопроса о рассмотрении жалобы в отсутствие прокурора.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия находит, что допущенные судом первой инстанции и не устраненные судом второй инстанции вышеуказанные нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Хайлу Г.Н., Хайлу М.Г. и Хайлу Г.Г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что состоявшиеся по делу судебные постановления нельзя признать законными, в связи с чем они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду необходимо учесть изложенное и разрешить спор в зависимости от установленных обстоятельств и в соответствии с требованиями закона.

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

определила:

решение Ленинского районного суда г. Краснодара от 21 сентября 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 ноября 2011 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

