

**ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****ОПРЕДЕЛЕНИЕ
от 11 июня 2019 г. N 1-КГ19-9**

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Рыженкова А.М.

судей Горохова Б.А. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Петровой Натальи Николаевны, Шумилова Николая Васильевича, Шумилова Ивана Николаевича к администрации муниципального образования "Северодвинск" об урегулировании разногласий по соглашению,

по кассационной жалобе Петровой Н.Н. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Архангельского областного суда от 6 августа 2018 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М., выслушав объяснения представителей Петровой Н.Н. - Барабаш Д.В., Мамонтовой Н.Ю., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Петрова Н.Н., Шумилов Н.В., Шумилов И.Н. обратились в суд с иском к администрации МО "Северодвинск" об урегулировании разногласий по соглашению, которым предусмотрено изъятие у истцов жилого помещения по адресу: <...>.

В обоснование заявленных требований указывали на то, что являются собственниками спорной квартиры. Заключением межведомственной комиссии от 17 ноября 2011 г. многоквартирный дом по адресу: <...>, признан аварийным и подлежащим сносу, включен в региональную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. Распоряжением администрации Северодвинска от 10 февраля 2016 г. принято решение об изъятии для муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и жилых помещений в доме путем предоставления возмещения.

Администрация МО "Северодвинск" направила в адрес истцов проект соглашения о выкупе, в котором содержатся положения о взыскании денежных средств в виде разницы между выкупной стоимостью изымаемого жилого помещения и рыночной стоимостью квартиры, которую ответчик предлагает взамен изымаемого жилого помещения. Собственники в ответном письме не согласились с выплатой разницы между выкупной стоимостью спорного помещения и рыночной стоимостью предоставляемой квартиры.

Полагая, что жилое помещение должно быть предоставлено взамен изымаемого без каких-либо доплат, Петрова Н.Н., Шумилов Н.В., Шумилов И.Н. обратились в суд с требованием об урегулировании разногласий, возникших между сторонами при заключении соглашения об изъятии принадлежащего истцам на праве собственности жилого помещения.

Решением Северодвинского городского суда Архангельской области от 17 апреля 2018 г. иск удовлетворен частично.

Исключены абзацы 8 - 11 пункта 1.1, абзацы 7 - 10 пункта 1.2, пункт 1.3 раздела 1, пункты 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 раздела 2, пункты 3.1.3, 3.1.6, 3.2, 3.3, 3.4 раздела 3, пункт 4.5 раздела 4 проекта соглашения в редакции ответчика.

Приняты пункты 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 раздела 1, пункты 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4 раздела 3 и пункты 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7 раздела 4, пункты 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 раздела 5 спорного соглашения в редакции истцов.

В исключении пункта 3.1.5 раздела 3 проекта соглашения в редакции ответчика отказано.

С администрации муниципального образования "Северодвинск" в пользу Петровой Н.Н. взысканы расходы по оплате государственной пошлины в размере 300 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Архангельского областного суда от 6 августа 2018 г. указанное решение суда первой инстанции отменено, принято новое решение об отказе в иске.

В кассационной жалобе заявитель ставит вопрос об отмене вынесенного судебного постановления.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 25 марта 2019 г. заявление представителя Петровой Н.Н. Барабаша Д.В. удовлетворено, срок подачи кассационной жалобы на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Архангельского областного суда от 6 августа 2018 г. по делу по иску Петровой Н.Н., Шумилова Н.В., Шумилова И.Н. к администрации муниципального образования "Северодвинск" об урегулировании разногласий по соглашению восстановлен.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М. от 30 апреля 2019 г. кассационная жалоба передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Архангельского областного суда от 6 августа 2018 г.

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

При вынесении оспариваемого судебного постановления такие нарушения норм материального права были допущены судом апелляционной инстанции.

Как усматривается из материалов дела и установлено судом, истцы являются

сособственниками квартиры по адресу: <...>.

Заключением межведомственной комиссии от 17 ноября 2011 г. N 79 жилой дом по адресу: <...>, признан аварийным и подлежащим сносу.

Жилой дом по адресу: <...>, включен в список домов, участвующих в адресной **программе** Архангельской области "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда" на 2013 - 2017", утвержденной постановлением правительства Архангельской области от 23 апреля 2013 г. N 173-пп.

В силу распоряжения администрации Северодвинска от 10 февраля 2016 г. N 65-риз квартира истцов по указанному выше адресу подлежит изъятию.

Соглашением от 21 ноября 2017 г. стороны предусмотрели изъятие принадлежащего истцам на праве собственности жилого помещения с предоставлением взамен другого жилого помещения по адресу: <...> обл. <...>, с доплатой за предоставляемое жилое помещение в размере 1813 000 руб.

Доплата обусловлена разницей между рыночной стоимостью предоставляемого собственникам жилого помещения (4 192 000 руб.) и рыночной стоимостью изымаемого жилого помещения (2 379 000 руб.).

Указанное соглашение было подписано истцами с учетом протокола разногласий к Соглашению N 151/2017 от 21 ноября 2017 г., в котором собственники выразили несогласие с пунктами соглашения, предусматривающими предоставление жилого помещения взамен изымаемого при условии доплаты в пользу муниципального органа разницы между выкупной стоимостью изымаемого жилого помещения и рыночной стоимостью предоставляемой квартиры.

Протоколом согласования разногласий к протоколу разногласий к договору N 151/2017 администрация Северодвинска не согласилась с предложенной истцами редакцией договора, оставив условия в первоначальном виде.

Возлагая обязанность на ответчика предоставить истцам жилые помещения, суд первой инстанции со ссылкой на **пункт 3 статьи 2, статью 16** Федерального закона от 21 июля 2007 г. N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" указал, что поскольку жилой дом, в котором находится принадлежащее истцам жилое помещение, признан аварийным и подлежащим сносу, и включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, истцами избран способ обеспечения своих прав путем предоставления иного жилого помещения в собственность взамен аварийного, следовательно, требования администрации Северодвинска о выплате собственниками разницы между изымаемым и предоставленным за счет муниципальной казны жилыми помещениями являются незаконными, в связи с чем удовлетворил заявленные требования частично.

Отменяя решение суда первой инстанции, судебная коллегия указала на то, что жилищное законодательство предусматривает в отсутствие соглашения сторон возникновение обязанности собственника изымаемого жилого помещения в случае предоставления жилого помещения стоимостью выше выкупной цены оплатить разницу между ними. Ввиду превышения стоимости нового жилого помещения над выкупной ценой изымаемой квартиры администрацией Северодвинска в проект соглашения включено условие о выплате истцами денежной суммы в

счет имеющейся разницы, с чем они не согласились. Указанные обстоятельства в своей совокупности свидетельствуют о недостижении органом местной власти и истцами соглашения относительно условий изъятия у них жилого помещения и предоставления другого жилого помещения взамен изымаемого.

Поскольку, обращаясь в суд, истцы настаивали на заключении соглашения в редакции, не предусматривающей доплаты разницы между стоимостью предоставляемого жилого помещения и выкупной ценой изымаемого жилого помещения, что противоречит действующему законодательству, суд апелляционной инстанции пришел к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебное постановление принято с нарушением норм материального права и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со [статьей 40](#) Конституции Российской Федерации каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. 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.

Федеральный [закон](#) от 21 июля 2007 г. N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" в целях создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан, повышения качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства, формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом, внедрения ресурсосберегающих технологий устанавливает правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, переселение граждан из аварийного жилищного фонда, модернизацию систем коммунальной инфраструктуры путем создания некоммерческой организации, осуществляющей функции по предоставлению такой финансовой поддержки, определяет компетенцию, порядок создания некоммерческой организации и ее деятельности, регулирует отношения между указанной некоммерческой организацией, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления ([статья 1](#)).

В [пункте 3 статьи 2](#) этого же Закона 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](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно правовой позиции, изложенной в [разделе втором](#) Обзора 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 г., 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 от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ "О Фонде содействия

реформированию жилищно-коммунального хозяйства" 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.

Разделом V адресной программы Архангельской области "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда" на 2013 - 2018 годы, утвержденной постановлением Правительства Архангельской области от 23 апреля 2013 г. N 173-пп, предусмотрено, что в рамках реализации мероприятий Программы по заявкам Архангельской области, одобренным правлением Фонда после 1 августа 2013 года, то есть, начиная со второго этапа Программы, при строительстве и (или) приобретении жилых помещений оплата общей площади построенных и (или) приобретенных жилых помещений в размере, превышающем общую площадь соответствующих расселяемых жилых помещений, осуществлять за счет средств Фонда и областного бюджета. При этом стоимость приобретенного и (или) построенного жилого помещения за счет средств Фонда и областного бюджета не может превышать стоимость переселения соответствующего многоквартирного дома за счет средств Фонда и областного бюджета, которая рассчитана в соответствии с **разделом III** Программы и указана в **приложении N 1** к настоящей Программе. В случае если стоимость приобретаемого и (или) строящегося жилого помещения в рамках Программы превышает стоимость переселения, определенную в соответствии с Программой исходя из общей площади расселяемого жилого помещения соответствующего многоквартирного дома, данное превышение оплачивается за счет средств местного бюджета муниципального образования Архангельской области, на территории которого находится расселяемый многоквартирный дом.

Гражданам, выселяемым из жилых помещений в аварийном многоквартирном доме, принадлежащих им на праве собственности, предоставляется право выбора в соответствии со **статьей 32** Жилищного кодекса Российской Федерации получить возмещение за изымаемые у них жилые помещения или по соглашению с собственником ему предоставляется другое жилое помещение.

Таким образом, ни федеральным законодательством, ни адресной программой Архангельской области не установлена доплата гражданами, переселяемыми из жилых помещений в аварийном многоквартирном доме, разницы между стоимостью изымаемого жилого помещения и вновь предоставляемого.

Данный вывод также подтверждается **разделом VI** адресной программы Архангельской области "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда" на 2013 - 2018 годы", которая не содержит положений, предусматривающих возможность приобретения жилых помещений за счет средств граждан, переселяемых из аварийного жилья. Согласно указанному разделу источниками финансирования Программы являются средства областного бюджета, средства местных бюджетов и средства Фонда.

Между тем вышеизложенное не было учтено судом апелляционной инстанции при разрешении настоящего спора.

Ввиду изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения

невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Архангельского областного суда от 6 августа 2018 г. нельзя признать законным, оно подлежит отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить дело 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:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Архангельского областного суда от 6 августа 2018 г. отменить, направить дело на новое апелляционное рассмотрение.
