ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 75-КГ21-5-К3

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 8 февраля 2022 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Юрьева И.М.,

судей Горохова Б.А., Рыженкова А.М.,

с участием прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Засеевой Э.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации Петрозаводского городского округа к Кошелеву Александру Валентиновичу, Ананьевой Ирине Петровне о принудительном изъятии земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости

по кассационной жалобе Кошелева Александра Валентиновича на определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 28 июня 2021 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Засеевой Э.С., полагавшей кассационную жалобу подлежащей удовлетворению, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация Петрозаводского городского округа (далее – Администрация) обратилась в суд с иском к Кошелеву А.В., Ананьевой И.П. об изъятии жилого помещения с выплатой выкупной цены в размере 1 650 000 руб., о прекращении права собственности на квартиру, признании права муниципальной собственности на жилое помещение, прекращении у ответчиков

права пользования квартирой и их выселении путем возложения обязанности освободить занимаемое жилое помещение в течение 15 дней после перечисления возмещения за изымаемый объект.

В обоснование заявленных требований Администрация указала, что Кошелев А.В. является собственником квартиры общей площадью 51,3 кв. м, расположенной по адресу: [redacted] В указанной квартире помимо собственника проживает и зарегистрирована по месту жительства Ананьева И.П. На основании заключения межведомственной комиссии постановлением Администрации от 21 февраля 2012 г. многоквартирный дом, в котором находится принадлежащее Кошелеву А.В. жилое помещение, признан аварийным и подлежащим сносу. Поскольку снос многоквартирного жилого дома собственниками осуществлен не был, Администрация 16 октября 2019 г. приняла постановление об изъятии для муниципальных нужд земельного участка, занятого этим многоквартирным домом, и расположенных в доме жилых помещений, в том числе квартиры Кошелева А.В. При этом, по мнению Администрации, размер возмещения за изымаемое жилое помещение не может превышать стоимость приобретения Кошелевым А.В. данного жилого помещения по договору купли-продажи от 28 апреля 2012 г., поскольку квартира куплена им после признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу.

Решением Петрозаводского городского суда Республики Карелия от 4 декабря 2020 г. исковые требования Администрации удовлетворены частично, жилое помещение, расположенное по адресу: [redacted], изъято у Кошелева А.В., установлено возмещение за изымаемое жилое помещение в размере 1 650 000 руб. с прекращением права собственности Кошелева А.В. на данное жилое помещение, с признанием права муниципальной собственности на него за Петрозаводским городским округом, с прекращением права пользования Кошелева А.В. и Ананьевой И.П. указанной квартирой и их выселением путем возложения обязанности освободить занимаемое жилое помещение в течение 30 календарных дней со дня перечисления возмещения за изымаемый объект.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Карелия от 11 марта 2021 г. решение Петрозаводского городского суда Республики Карелия от 4 декабря 2020 г. изменено в части определения размера возмещения за изымаемый объект, выкупная стоимость квартиры увеличена с 1 650 000 руб. до 2 037 900 руб. Абзацы второй и пятый резолютивной части решения суда изложены в иной редакции – с указанием выкупной стоимости в размере 2 037 900 руб. В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 28 июня 2021 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Карелия от 11 марта 2021 г. отменено в части изменения решения Петрозаводского городского суда Республики Карелия от 4 декабря 2020 г. – увеличения выкупной стоимости изымаемого имущества с 1 650 000 руб. до

2 037 900 руб., в данной части оставлено в силе решение Петрозаводского городского суда Республики Карелия от 4 декабря 2020 г. В остальной части апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Карелия от 11 марта 2021 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Кошелевым А.В. поставлен вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены определения судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 28 июня 2021 г., как незаконного, и оставления в силе апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Карелия от 11 марта 2021 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 17 января 2022 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке, в судебное заседание суда кассационной инстанции не явились, в связи с чем Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьей 390^{12} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для удовлетворения кассационной жалобы и частичной отмены обжалуемого судебного постановления.

В соответствии со статьей 390^{14} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такого характера существенные нарушения норм материального права были допущены при рассмотрении настоящего дела кассационным судом общей юрисдикции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, на основании договора купли-продажи от 28 апреля 2012 г. Кошелев А.В. является собственником квартиры общей площадью 51,3 кв. м, расположенной по адресу: [redacted]. Согласно указанному договору квартира приобретена Кошелевым А.В. за 1 650 000 руб.

В указанном жилом помещении зарегистрированы по месту жительства Кошелев А.В. и его мать Ананьева И.П.

На основании заключения межведомственной комиссии постановлением

Администрации от 21 февраля 2012 г. № 783 многоквартирный дом по адресу: [redacted], признан аварийным и подлежащим сносу.

Постановлением правительства Республики Карелия от 28 марта 2019 г. № 136-П утверждена региональная адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2019–2025 годы, в соответствии с которой жилой дом по адресу: [redacted], включен в перечень многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими расселению.

В связи с неосуществлением собственниками помещений сноса дома постановлением Администрации от 16 октября 2019 г. № 2750 земельный участок с кадастровым номером [redacted] площадью 1135 кв. м, входящий в состав общего имущества собственников помещений указанного выше многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу, и принадлежащая Кошелеву А.В. квартира изъяты для муниципальных нужд.

В соответствии с отчетом от 24 декабря 2019 г. № О/497/12/2019/3 об оценке рыночной стоимости квартиры, составленным индивидуальным предпринимателем Балаевым И.В., по состоянию на 20 декабря 2019 г. стоимость принадлежащей Кошелеву А.В. квартиры с учетом убытков, причиненных собственнику жилого помещения, составила 2 037 900 руб.

Администрацией 25 февраля 2020 г. в адрес ответчика направлен проект соглашения об изъятии земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд, которое Кошелевым А.В. подписано не было ввиду несогласия с размером возмещения стоимости имущества.

Разрешая спор и удовлетворяя заявленные Администрацией требования об определении возмещения за изымаемое жилое помещение в размере 1 650 000 руб., суд первой инстанции пришел к выводу о том, что поскольку право собственности на спорную квартиру приобретено ответчиком по договору купли-продажи после признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, то размер возмещения за изымаемое жилое помещение с учетом положений части 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 27 декабря 2019 г. № 473-ФЗ) не может превышать стоимость его приобретения.

При этом суд первой инстанции указал, что часть 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 27 декабря 2019 г. № 473-ФЗ) подлежит применению к правоотношениям сторон в связи с началом процедуры изъятия земельного участка с жилым помещением и получением ответчиком проекта соглашения о выкупе в 2020 году, то есть после вступления в силу Федерального закона 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».

Изменяя решение суда первой инстанции в части определения размера

возмещения за изымаемый объект и устанавливая выкупную стоимость жилого помещения в размере его рыночной стоимости, определенной в отчете об оценке, суд апелляционной инстанции исходил из того, что право на получение ответчиком возмещения за изымаемое жилое помещение, приобретенное и изъятое до вступления в силу нового закона, должно реализовываться по правилам, установленным частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, без учета ограничений части 8.2 той же статьи, как не имеющей обратной силы.

Кассационный суд общей юрисдикции отменил в указанной части апелляционное определение и оставил в силе решение суда первой инстанции, согласившись с выводом суда первой инстанции о размере возмещения за изымаемое жилое помещение, определенном с учетом положений части 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 27 декабря 2019 г. № 473-ФЗ).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы кассационного суда общей юрисдикции в части определения размера возмещения за изымаемое жилое помещение сделаны с существенным нарушением норм материального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

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

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 Жилищного кодекса Российской Федерации дополнена частью 8.2, согласно которой граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме после признания его в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, за исключением граждан, право собственности у которых в отношении таких жилых помещений возникло в порядке наследования, имеют право на выплату возмещения за изымаемое жилое помещение, рассчитанного в порядке, установленном частью 7 названной статьи, размер которого не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения, при этом положения частей 8 и 8.1 данной статьи в отношении таких граждан не применяются.

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 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса

Российской Федерации», часть 1 статьи 6 Жилищного кодекса Российской Федерации закрепляет общеправовой принцип действия законодательства во времени: акт жилищного законодательства не имеет обратной силы и применяется к жилищным отношениям, возникшим после введения его в действие.

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, преобразование отношений в той или иной сфере жизнедеятельности не может осуществляться вопреки нашедшему отражение в статье 4 Гражданского кодекса Российской Федерации общему (основному) принципу действия закона во времени, который имеет целью обеспечение правовой 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.

Как усматривается из материалов дела, право собственности на спорное жилое помещение у Кошелева А.В. возникло до введения в действие части 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, при этом Федеральный закон от 27 декабря 2019 г. № 473-ФЗ не содержит положений о распространении нового правового регулирования (части 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации) на отношения, возникшие из договоров, заключенных до его вступления в силу, то есть до 28 декабря 2019 г., в связи с чем указанная правовая норма, как не имеющая обратной силы, не

может применяться к настоящему жилищному спору.

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

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что суд апелляционной инстанции правильно определил обстоятельства, имеющие значение для дела, и дал толкование норм материального права, подлежащих применению к отношениям сторон.

При таких обстоятельствах у кассационного суда общей юрисдикции не имелось предусмотренных статьей 379^{7} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оснований для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Карелия от 11 марта 2021 г.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные кассационным судом общей юрисдикции 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 определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 28 июня 2021 г. в части отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Карелия от 11 марта 2021 г. и оставления в силе решения Петрозаводского городского суда Республики Карелия от 4 декабря 2020 г. об определении выкупной стоимости изымаемого имущества в размере 1 650 000 руб. нельзя признать законным, оно в указанной части подлежит отмене с оставлением в силе апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Карелия, разрешившей спор в соответствии с установленными обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390^{14}–390^{16} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 28 июня 2021 г. в части отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Карелия от 11 марта 2021 г. и оставления в силе решения Петрозаводского городского суда Республики Карелия от 4 декабря

2020 г. об определении выкупной стоимости изымаемого имущества в размере 1 650 000 руб. отменить, в этой части оставить в силе апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Карелия от 11 марта 2021 г. об определении выкупной стоимости в размере 2 037 900 руб.

В остальной части определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 28 июня 2021 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи