

ПОСЛЕДСТВИЯ СНОСА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, ПРИЗНАННЫХ АВАРИЙНЫМИ

СОРОКИНА Светлана Яковлевна

кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права

КРИВОШАПКИНА Мария Александровна

старший преподаватель кафедры гражданского права

Юридический институт

Сибирский федеральный университет

г. Красноярск, Россия

Проанализированы правовые последствия изъятия жилого помещения в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или многоквартирный дом. Эти последствия различаются в зависимости от включения многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу, в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. Разрешен вопрос о возможности внеочередного предоставления жилых помещений по договорам социального найма собственникам сносимых жилых помещений.

Ключевые слова: признание многоквартирного дома аварийным, последствия сноса аварийного дома, изъятие жилого помещения, размер возмещения за жилое помещение, соглашение о предоставлении другого жилого помещения, внеочередное предоставление жилых помещений.

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 (ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, далее ЖК РФ).

Например, в данном случае муниципальные нужды заключаются в том, чтобы на территории муниципального образования не было жилых домов, не обеспечивающих безопасность жизни и здоровья граждан.

Основания и порядок признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, урегулирован Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 г. № 47 [1].

Вслед за положениями части 3 ст. 35 Конституции Российской Федерации о том, что принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения, нормы, содержащиеся в статье 32 ЖК РФ, направлены на обеспечение прав и законных интересов соб-

ственника жилого помещения.

Собственнику жилого помещения, подлежащего изъятию, направляется уведомление о принятом решении об изъятии земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд, а также проект соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд в порядке и в сроки, которые установлены федеральным законодательством (ч.4 ст. 32 ЖК РФ).

Соглашение об изъятии недвижимости представляет собой возмездный гражданско-правовой договор продажи или мены недвижимого имущества, что влечет необходимость соблюдения и иных требований, предъявляемых законодательством к сделкам по отчуждению недвижимости.

Если собственником изымаемого жилого помещения является несовершеннолетний или в нем проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника, и при этом затрагиваются права и

охраняемые законом интересы указанных лиц, то для отчуждения жилого помещения необходимо предварительное разрешение (согласие) органов опеки и попечительства (п. 2 ст. 37, п. 4 ст. 292 Гражданского кодекса Российской Федерации). (Далее – ГК РФ).

Вместе с тем представляется, что данные отношения не подпадают под действие п. 1 ст. 558 ГК РФ, регламентирующей особенности продажи жилых помещений. Так, данная норма устанавливает, что существенным условием договора продажи жилого помещения, в котором проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование этим жилым помещением.

К ним относятся, например, наниматели по договору коммерческого найма (ст. 675 ГК РФ), отказополучатели, которые приобретают право пользования жилым помещением по завещательному отказу и сохраняют его при последующем переходе права собственности на помещение к другому лицу (п. 2 ст. 1137 ГК РФ) и др.

Вряд ли это правило (о третьем существенном условии, кроме предмета договора и цены) применимо к данному случаю. В соглашении об изъятии недвижимости речь идет о способе прекращения права частной собственности и одновременно о возникновении права публичной собственности, исключающим наличие указанных обременений.

Изъятие жилого помещения в связи с изъятием указанного земельного участка влечет следующие основные последствия:

- возмещение за изымаемое жилое помещение;
- предоставление взамен изымаемого другого жилого помещения на праве собственности или ином основании, например по договору социального найма;
- дополнительные меры поддержки по обеспечению собственников жилыми помещениями при условии, что на дату признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции у них отсутствуют иные жилые помещения, пригодные для постоянного проживания, находящиеся в

их собственности либо занимаемые на условиях социального найма или по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (п. 8.1 ст. 32 ЖК РФ).

Выкупная цена жилого помещения (размер возмещения) включает в себя рыночную стоимость жилого помещения, а также все убытки, причиненные собственнику в связи с изъятием жилого помещения. Сюда включаются убытки, которые он несет в связи с изменением места жительства, с временным использованием иным жилым помещением, с переездом, оформлением права собственности на другое жилое помещение, с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода (ч. 7 ст. 32 ЖК РФ).

При определении выкупной цены (размера возмещения) изымаемого жилого помещения должна учитываться также стоимость доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в подлежащем сносу доме, включая долю в праве долевой собственности на земельный участок, указанный в п. 2 ст. 287.6 ГК РФ.

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

Невыполнение наймодателем обязанности по производству капитального ремонта дома, в результате которого произошло снижение уровня надежности здания, может служить основанием для предъявления собственником жилого помещения, приобретшим право собственности в порядке приватизации либо по иному основанию, требований о включении компенсации за произведенный капитальный ремонт многоквартирного дома в выкупную цену жилого помещения [2].

По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое

жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение (ст. 32 ЖК РФ).

Предоставление жилого помещения в процессе изъятия не рассматривается как обязанность государственного органа или органа местного самоуправления.

Из содержания статьи 32 ЖК РФ следует, что на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об изъятии жилого помещения, возлагается обязанность лишь по выплате возмещения за изымаемое жилое помещение.

Верховный суд РФ одобрил практику судов, учитывающих, что если многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, не включен в региональную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, суд не вправе обязать органы государственной власти или местного самоуправления обеспечить собственника изымаемого жилого помещения в таком доме другим жилым помещением. Из содержания статьи 32 ЖК РФ следует, что на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об изъятии жилого помещения, возлагается обязанность лишь по выплате выкупной цены изымаемого жилого помещения. (Раздел II Обзора судебной практики Верховного Суда РФ от 29.04.2014).

По смыслу части 8 статьи 32 ЖК РФ собственнику жилого помещения другое жилое помещение взамен изымаемого может предоставляться на праве собственности. Вместе с тем не исключена возможность предоставления собственнику с его согласия другого жилого помещения на иных правовых основаниях (например, из государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма; по договору найма в домах системы социального обслуживания населения) (п. 20 «и» Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 14) [3].

Сейчас в качестве возможного правового основания предоставления жилого помещения можно назвать договор найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (ст. 91.1 ЖК РФ), а также договор найма специализированного жилого

помещения (ст. 100 ЖК РФ).

Так, согласно новой редакции ст. 95 ЖК РФ жилые помещения маневренного фонда предназначены для временного проживания граждан, у которых жилые помещения стали непригодными для проживания, в том числе в результате признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (п. 3.1).

В части 8 ст. 32 ЖК РФ говорится о предоставлении взамен изымаемого другого жилого помещения. Неясно, намеренно ли законодатель в данном случае ввел понятие «другое жилое помещение». В разделе II. Обеспечение жилищных прав собственников жилых помещений, признанных непригодными для проживания Обзора Верховного Суда Российской Федерации от 28 апреля 2014 г. говорится о предоставлении **благоустроенных жилых помещений** [2], что представляется основательным.

Особо следует остановиться на анализе содержания правомочий собственника в процессе изъятия жилого помещения. Собственник жилого помещения, подлежащего изъятию, до заключения соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо вступления в законную силу решения суда о принудительном изъятии такого земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование жилого помещения в соответствии с его назначением (ч. 5 ст. 32 ЖК РФ). Таким образом, осуществляя правомочие распоряжения, собственник может совершать сделки купли-продажи такого жилого помещения.

Представляется, что с целью избежать возможного противоправного поведения сторон при совершении такого рода сделок (скупка сносимых жилых помещений, совершение мнимых или притворных сделок) законодатель ввел в ч. 8.2 ст. 32 ЖК РФ важное правило.

Граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме после признания его в установленном порядке аварийным и подле-

жащим 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, размер которого не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения. Более того, в отношении таких граждан не применяются нормы о заключении с ними соглашения о предоставлении другого жилого помещения, а также дополнительные меры поддержки по обеспечению жилыми помещениями, предусмотренными ч. 8 и 8.1 ст. 32 ЖК РФ.

До недавнего времени значительный интерес представляла коллизия норм ст. 32 и п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ в части обеспечения жилищных прав граждан, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту и реконструкции не подлежат.

Так, Конституционный суд в постановлении № 20-П установил, что разрешая спор, суды исходили из того, что Лебедевы не наниматели, а собственники комнаты в доме, признанном непригодным для проживания, и потому у органа местного самоуправления не возникла обязанность предоставить жилое помещение по договору социального найма на основании статьи 57 Жилищного кодекса Российской Федерации, а права истцов подлежат защите в порядке статьи 32 ЖК [4].

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации, ни из статьи 57 Жилищного кодекса Российской Федерации, ни из каких-либо других его норм не следует, что обязательным условием внеочередного предоставления жилья гражданам, жилые

помещения которых признаны непригодными для проживания, является их проживание в жилых помещениях на основании договора социального найма, договора найма жилых помещений жилищного фонда социального использования. Законодатель не связывает возможность признания гражданина нуждающимся во внеочередном предоставлении жилья с конкретным правом, на котором ему принадлежит или ранее принадлежало жилое помещение, а потому нуждающимся может быть признан как наниматель по договору социального найма, так и собственник жилого помещения [4].

В настоящее время в часть 2 п. 1 статьи 57 ЖК РФ внесены соответствующие существенные новеллы, в известной мере устраняющие отмеченную коллизию норм. Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, являющимся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или собственниками жилых помещений, единственные жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат.

Указанным в настоящем пункте собственникам жилых помещений жилые помещения по договорам социального найма предоставляются вне очереди в случае, если в установленном порядке не принято решение об изъятии земельного участка, на котором расположено принадлежащее им на праве собственности жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд в целях последующего изъятия такого жилого помещения.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции: утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014 // СПС Консультант плюс.
2. О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 // СПС Консультант плюс.
3. По делу о проверке конституционности частей 1, 8 и 10 статьи 32 и пункта 1 части 2 статьи 57 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 3 статьи 2 и части 3 статьи 16 Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в связи с жалобами граждан С.Н. Бирюковой, А.Л. Лебедева и Т.С. Лебедевой,

С.З. Раджабова: Постановление Конституционного Суда РФ от 25.04.2023 № 20-П // СПС Консультант плюс.

4. Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом: Постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006. № 47 (ред. от 19.10.24) // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

CONSEQUENCES OF THE DEMOLITION OF APARTMENT BUILDINGS, RECOGNIZED AS EMERGENCY

SOROKINA Svetlana Yakovlevna

Candidate of Sciences in Jurisprudence, Associate Professor
Associate Professor of the Department of Civil Law

KRIVOSHAPKINA Maria Aleksandrovna

Senior Lecturer of the Department of Civil Law

Law Institute

Siberian Federal University

Krasnoyarsk, Russia

The legal consequences of the seizure of residential premises in connection with the seizure of a land plot on which such residential premises or an apartment building are located are analyzed. These consequences differ depending on the inclusion of an apartment building recognized as emergency and subject to demolition in the regional targeted program for the resettlement of citizens from emergency housing.

Keywords: recognition of an apartment building as emergency, consequences of emergency house demolition, removal of living quarters, the amount of compensation for living quarters, other living quarters agreement, extraordinary provision of residential premises.
