



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 309-КГ17-23598

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

03 июля 2018 г.

Резолютивная часть определения объявлена 26.06.2018.
Полный текст определения изготовлен 03.07.2018.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:
председательствующего судьи Поповой Г.Г.,
судей Хатыповой Р.А. и Чучуновой Н.С.,

при участии в судебном заседании представителей индивидуального предпринимателя Перевозчикова Виталия Анатольевича Скрябиной Ю.С. (доверенность от 08.08.2017); индивидуального предпринимателя Минина Сергея Владимировича Шумаковой О.Ю. (доверенность от 05.12.2016); администрации города Березники Ворошковой С.А. (доверенность от 09.06.2018) и Решетникова О.А. (доверенность от 21.06.2001); Министерства строительства и архитектуры Пермского края Решетникова О.А. (доверенность от 24.11.2017),

рассмотрев в открытом судебном заседании дело № А50-23011/2016 по кассационной жалобе индивидуальных предпринимателей Минина Сергея Владимировича и Перевозчикова Виталия Анатольевича на постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.07.2017 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 31.10.2017 по делу Арбитражного суда Пермского края № А50-23011/2016,

УСТАНОВИЛА:

предприниматели Минин С.В. и Перевозчиков В.А. обратились в Арбитражный суд Пермского края с заявлениями к администрации города Березники (далее – Администрация) о признании недействительными отказов в выкупе принадлежащих им на праве собственности нежилых помещений или предоставлении равноценных нежилых помещений, оформленных письмами от 24.08.2016 № 08-03-09/575м и № 08-03-09/574п; о возложении на Администрацию обязанности изъять для муниципальных нужд земельный участок с кадастровым номером 59:03:0400073:38, расположенный по адресу: г. Березники, ул. Свердлова, д. 29, и заключить с заявителями соглашение о выкупе нежилого помещения по цене 5 606 900 рублей в отношении каждого собственника, определенной в отчете оценщика.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края (переименовано в Министерство строительства и архитектуры Пермского края Указом губернатора Пермского края от 20.06.2017 № 86, далее – Министерство).

Арбитражный суд Пермского края решением от 21.03.2017 заявленные требования удовлетворил частично. Признал незаконным бездействие Администрации в предоставлении истцам компенсации за встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: Пермский край, г. Березники, ул. Свердлова, д. 29, выраженное в письмах от 24.08.2016 № 08-03-09/575м, №08-03-09/574п. На Администрацию суд возложил обязанность устранить нарушение прав и законных интересов предпринимателей следующим образом: принять решения об изъятии для муниципальных нужд земельного участка с кадастровым номером 59:03:0400073:38, расположенного по адресу: Пермский край, г. Березники, ул. Свердлова, д. 29; принять решения об изъятии у предпринимателей для муниципальных нужд по 1/2 доли в праве собственности на нежилые помещения, расположенные по адресу: Пермский край, г. Березники, ул. Свердлова, д. 29, общей площадью 327,4 кв. м, этаж: цоколь, номера на поэтажном плане: 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31; заключить соглашения с заявителями о выкупе их долей в праве собственности на нежилые помещения по цене 3 717 625 рублей каждому.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.07.2017 решение суда изменено. Заявленные требования удовлетворены. Признаны незаконными решения Администрации, изложенные в письмах от 24.08.2016 № 08-03-09/575м, № 08-03-09/574п. На Администрацию возложена обязанность устранить допущенные нарушения прав и законных

интересов предпринимателей путем обеспечения предоставления им иного нежилого помещения в соответствии с Порядком предоставления и расходования иных межбюджетных трансфертов из бюджета Пермского края бюджету города Березники на реализацию мероприятий по переселению граждан из жилищного фонда, признанного непригодным для проживания вследствие техногенной аварии на руднике БКПРУ-1 публичного акционерного общества «Уралкалий» в г. Березники», утвержденным постановлением Правительства Пермского края от 30.09.2015 № 764-П.

Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 31.10.2017 решение от 21.03.2017 и постановление от 13.07.2017 отменены. В удовлетворении исковых требований предпринимателей Минина С.В. и Перевозчикова В.А. отказано.

Предприниматели, ссылаясь на существенные нарушения судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, их прав и законных интересов, обратились в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре в кассационном порядке данных судебных актов.

Определением от 28.05.2018 судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г. жалоба предпринимателей вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представители предпринимателей поддержали доводы жалобы, просили отменить постановления судов апелляционной и кассационной инстанций, решение суда первой инстанции оставить в силе. Представители пояснили, что в настоящее время истцы используют спорные помещения, расположенные в многоквартирном жилом доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, для осуществления предпринимательской деятельности.

Администрация в отзыве доводы кассационной жалобы отклонила, просила оставить постановление суда округа без изменения.

В судебном заседании представители Администрации и Министерства также возражали против удовлетворения кассационной жалобы предпринимателей, просили оставить без изменения постановление суда округа. Представители дополнительно к доводам отзыва пояснили, что между Пермским краем, муниципальным образованием «Город Березники» и публичным акционерным обществом «Уралкалий» заключено соглашение, на основании которого выделяются средства для переселения граждан из жилищного фонда, признанного непригодным для их проживания вследствие техногенной аварии на руднике БКПРУ-1, компенсация для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за нежилые помещения данным соглашением не предусмотрена. Представители также указали, что по данной аварии признаны аварийными и подлежащими сносу 90 многоквартирных жилых домов, по которым проводятся мероприятия по переселению граждан и в которых находятся 5 нежилых помещений. Многоквартирный жилой дом, где расположено спорное нежилое помещение, в настоящее время не снесен, в

целях безопасности граждан и предупреждения угрозы обрушения дома в нежилом помещении установлено сигнальное оборудование.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации 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, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, далее – АПК РФ).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г., выслушав объяснения представителей сторон, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что обжалуемые постановления суда апелляционной инстанции и суда округа подлежат отмене, решение суда первой инстанции – оставлению в силе.

Как установлено судами и следует из материалов дела, на основании распоряжения Правительства Российской Федерации от 22.06.2007 № 814-р признана чрезвычайной ситуацией федерального уровня авария, произошедшая на руднике БКПРУ-1 публичного акционерного общества «Уралкалий» в городе Березники.

Согласно пункту 3 данного распоряжения Министерству финансов Российской Федерации поручено предоставить в установленном порядке за счет средств федерального бюджета бюджету Пермского края бюджетный кредит в размере до 700 миллионов рублей на покрытие расходов, связанных с началом работ по переселению граждан из зоны вероятных разрушений.

Распоряжением Правительства Пермского края от 22.09.2014 № 256-рп «О проведении эвакуации населения из жилых домов, расположенных в границах опасной зоны в районе выработок рудника БКПРУ-1 ОАО «Уралкалий» города Березники» предписано провести эвакуацию населения из жилых домов, расположенных в границах опасной зоны в районе выработок рудника БКПРУ-1 ОАО «Уралкалий» в городе Березники в срок до 31.12.2014.

Постановлением Правительства Пермского края от 30.09.2015 № 764-п утвержден Порядок предоставления и расходования иных межбюджетных трансфертов из бюджета Пермского края бюджету города Березники на реализацию мероприятий по переселению граждан из жилищного фонда, признанного непригодным для проживания вследствие техногенной аварии на руднике БКПРУ-1 публичного акционерного общества «Уралкалий» в городе Березники.

Постановлением Администрации от 01.08.2016 № 2412 на основании заключения межведомственной комиссии по оценке и обследованию помещения в целях признания его жилым помещением, жилого помещения

пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома в целях признания его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции от 19.07.2016 № 1, в соответствии с пунктом 7 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, с учетом программы строительства многоэтажных жилых домов в правобережной части города Березники, многоквартирный дом, находящийся по адресу: г. Березники, ул. Свердлова, д. 29, признан аварийным и подлежащим сносу.

В пункте 2 названного постановления установлен срок отселения граждан, проживающих в доме, до 31.12.2017.

Пунктом 4 постановления Администрации от 01.08.2016 № 2412 управлению городского хозяйства Администрации предписано в срок не позднее 10 дней со дня вступления в силу данного постановления подготовить проект муниципального правового акта о включении дома в список домов, признанных аварийными (непригодными для проживания) вследствие техногенной аварии на руднике БКПРУ-1 ПАО «Уралкалий» города Березники, и направить на согласование в установленном порядке.

В пункте 5 указанного постановления управлению имущественных и земельных отношений Администрации предписано в срок не позднее 30 дней со дня вступления в силу данного постановления направить гражданам, проживающим в доме, копию постановления, а также иные документы, предусмотренные постановлением администрации от 16.10.2015 № 2503 «Об утверждении порядка реализации мероприятий по переселению граждан из жилищного фонда, признанного непригодным для проживания вследствие техногенной аварии на руднике БКПРУ-1 публичного акционерного общества «Уралкалий» г. Березники»; в срок не позднее 90 дней со дня вступления в силу данного постановления подготовить проект муниципального правового акта Администрации о включении граждан, проживающих в доме, в список граждан, подлежащих переселению из жилищного фонда, признанного непригодным для проживания вследствие техногенной аварии на руднике БКПРУ-1 публичного акционерного общества «Уралкалий» в городе Березники и направить на согласование в установленном порядке.

Предпринимателям Минину С.В. и Перевозчикову В.А. на праве общей долевой собственности (по 1/2 доли каждому) принадлежит нежилое помещение, расположенное в данном многоквартирном доме по адресу: г. Березники, ул. Свердлова, д. 29, площадью 327,4 кв. м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане: 14 - 31 (свидетельства о государственной регистрации права от 14.04.2015 серии 59-БД № 624155, серии 59-БД № 624154).

При этом первоначально предприниматель Перевозчиков В.А. приобрел данное помещение в собственность у муниципального образования «Город Березники» по договору купли-продажи от 02.10.2012 (запись о государственной регистрации права от 09.11.2012).

Письмом от 02.08.2016 № 18-07-08/329 Управление имущественных и земельных отношений Администрации уведомило предпринимателей Минина С.В. и Перевозчикова В.А. о признании указанного многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

Предприниматели 04.08.2016 обратились в Администрацию с заявлениями, в которых просили заключить с ними соглашения о выкупе указанного нежилого помещения исходя из рыночной стоимости за 1 кв. м, либо предоставить равноценное помещение.

Письмами от 24.08.2016 № 08-03-09/575м, № 08-03-09/574п Администрация отказала в выкупе принадлежащих предпринимателям на праве собственности нежилых помещений, расположенных в многоквартирном жилом доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, а также в предоставлении равноценных нежилых помещений по следующим основаниям: постановлением Администрации от 01.08.2016 № 1843 «О включении в государственную программу «Обеспечение качественным жильем и услугами ЖКХ населения Пермского края» (подпрограмма «Развитие жилищного строительства в Пермском крае») многоквартирного дома, расположенного по адресу: Пермский край, г. Березники, ул. Свердлова, д. 29» данный многоквартирный дом, признанный в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, включен в государственную программу «Обеспечение качественным жильем и услугами ЖКХ населения Пермского края» (подпрограмма «Развитие жилищного строительства в Пермском крае»), утвержденную постановлением Правительства Пермского края от 03.10.2013 № 1331-п; реализация программы осуществляется в соответствии с Порядком № 764-П, который предусматривает предоставление социальной выплаты на приобретение нового равнозначного по площади жилого помещения взамен жилого помещения в доме, признанном аварийным; одним из обязательных условий предоставления социальной выплаты является заключение между Администрацией и гражданами, переселяемыми из непригодного для проживания жилищного фонда, соглашения о передаче в муниципальную собственность ранее занимаемого жилого помещения и доли в праве на земельный участок; срок отселения граждан – собственников жилых помещений в данном доме, до 31.12.2017; требований об освобождении нежилых помещений их собственникам Администрация не предъявляет и они вправе использовать нежилые помещения по назначению до фактического сноса дома; реализация мероприятий по переселению граждан из непригодного для проживания жилого фонда не затрагивает интересов собственников нежилых объектов, расположенных в многоквартирном доме № 29 по ул. Свердлова.

Полагая, что оспариваемыми отказами Администрация нарушила права и законные интересы предпринимателей, Минин С.В. и Перевозчиков В.А. обратились в арбитражный суд с требованиями по настоящему делу.

Удовлетворяя заявленные требования частично, суд первой инстанции, руководствуясь статьей 35 Конституции Российской Федерации, статьями 1, 235, пунктом 1 статьи 239 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее

– ГК РФ), пунктом 1 статьи 18 Федерального закона от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (далее – Закон № 68-ФЗ), частью 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), счел, что признание спорного дома аварийным и подлежащим сносу лишает предпринимателей возможности использования принадлежащего им имущества; решение о предстоящем сносе здания, которое принято и находится в стадии исполнения, свидетельствует о фактическом изъятии из владения и прекращении права собственности. При этом суд признал, что правовые последствия признания многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу для собственников нежилых помещений законодательством прямо не урегулированы, поэтому в соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК РФ к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности положения статьи 32 ЖК РФ. При таких обстоятельствах суд пришел к выводу о нарушении прав и законных интересов предпринимателей и правомерности заявленных требований и определил цену выкупа на основании экспертного заключения.

Апелляционный суд согласился с выводом суда первой инстанции о нарушении Администрацией прав и законных интересов предпринимателей и правомерности заявленных требований. При этом исходил из того, что установленное в пункте 1 статьи 18 Закона № 68-ФЗ право на защиту жизни, здоровья и личного имущества в случае возникновения чрезвычайных ситуаций, на возмещение ущерба, причиненного их здоровью и имуществу вследствие чрезвычайных ситуаций, не может быть поставлено в зависимость от статуса помещения в многоквартирном доме, признанного непригодным для проживания, поэтому согласился с выводом суда первой инстанции о возможности применения аналогии закона в порядке пункта 1 статьи 6 ГК РФ. Вместе с тем суд указал на необходимость применения к данным правоотношениям распоряжения Правительства Российской Федерации от 22.06.2007 № 814-р, распоряжения Правительства Пермского края от 22.09.2014 № 256-рп и Порядка № 764-П. Апелляционный суд пришел к выводу, что в рассматриваемом случае устранение нарушенных прав истцов должно быть произведено путем обеспечения предоставления заявителям иного нежилого помещения в соответствии с Порядком № 764-П.

Отказывая в иске, суд округа исходил из того, что нормы статьи 32 ЖК РФ подлежат применению только к случаям, если многоквартирный жилой дом признан аварийным и подлежащим сносу вследствие его естественного физического износа в результате эксплуатации, в то время как правовые последствия признания жилого многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции для собственников нежилых помещений в многоквартирном жилом доме законодательством не установлены.

Правительство Российской Федерации приняло постановление от 20.12.2014 № 1436, которым утвердило Правила предоставления субсидий на мероприятия по переселению граждан из жилищного фонда, признанного

непригодным для проживания вследствие техногенной аварии на руднике БКПРУ-1 публичного акционерного общества «Уралкалий» в городе Березники в рамках подпрограммы «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан России» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (далее – Правила), а также обязало направить бюджетные ассигнования из федерального бюджета бюджету Пермского края в виде субсидий на мероприятия по переселению граждан из указанного жилищного фонда.

По мнению суда округа, из системного анализа предписаний, содержащихся в Правилах, следует, что социальная выплата, предоставляемая за счет средств бюджетных ассигнований из федерального и краевого бюджетов, носит строго целевой характер и по своей правовой природе является мерой государственной поддержки.

Как указал суд округа, приведенные нормы исключают возможность обеспечения жильем даже собственников жилых помещений в порядке статьи 32 ЖК РФ, поскольку в данном случае получение иного жилья в связи с техногенной аварией на руднике БКПРУ-1 публичного акционерного общества «Уралкалий» возможно только в рамках Порядка № 764-П. Вместе с тем порядок осуществления социальных выплат собственникам коммерческой недвижимости ни Правилами, ни Порядком № 764-п, не установлен. Принудительное отчуждение имущества у собственников коммерческой недвижимости для государственных и муниципальных нужд не предусмотрено.

Таким образом, суд округа посчитал, что у судов отсутствовали основания для удовлетворения заявленных требований и применения в соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК РФ по аналогии к указанным отношениям положений статьи 32 ЖК РФ.

Между тем апелляционный суд и суд округа при рассмотрении дела не учли следующее.

В соответствии со статьей 1 ГК РФ гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты (пункт 1); гражданские права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (пункт 2).

Согласно пункту 1 статьи 235 ГК РФ право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Из пункта 1 статьи 18 Закона № 68-ФЗ следует, что граждане Российской Федерации имеют право, в частности, на возмещение ущерба, причиненного их имуществу вследствие чрезвычайных ситуаций.

В соответствии с частью 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.

Таким образом, условием применения части 10 статьи 32 ЖК РФ является признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Такой порядок закреплен в постановлении Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» (далее – Постановление №47).

Основания признания дома аварийным и подлежащим сносу содержатся в пунктах 33-41 Постановления № 47.

Согласно абзацу 2 пункта 36 Постановления № 47, в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 02.08.2007 № 494, непригодными для проживания следует признавать жилые помещения, расположенные в зоне вероятных разрушений при техногенных авариях, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно предотвратить разрушение жилых помещений. Многоквартирные дома, расположенные в указанных зонах, признаются аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. При этом под зоной вероятных разрушений при техногенных авариях понимается территория, в границах которой расположены жилые помещения и многоквартирные дома, которым грозит разрушение в связи с произошедшей техногенной аварией.

В связи с изложенным, часть 10 статьи 32 ЖК РФ подлежит применению в случае признания многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу в связи с техногенной аварией.

В соответствии с частью 1 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. Предоставление возмещения за часть жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

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 (часть 2 статьи 32 ЖК РФ).

Нормы ГК РФ и Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) предусматривают специальную систему гарантий прав собственников недвижимости, расположенной на участках, изымаемых для государственных и муниципальных нужд (статьи 235, 239, 239.2, 279, 281 ГК РФ, глава VII.1 ЗК РФ).

Из подпункта 3.2 пункта 2 статьи 235 ГК РФ следует, что принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производится, в том числе отчуждение недвижимого имущества в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных или муниципальных нужд (изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд (статья 239.2).

Согласно подпункту 4 пункта 2 статьи 56.3 ЗК РФ принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях, не предусмотренных пунктом 1 данной статьи, должно быть обосновано, в частности решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

Как указано в разъяснении, содержащемся в пункте 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», 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 (они заключаются в том, 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 части 10 статьи 32 ЖК РФ применяются нормы частей 1 - 3, 5 - 9 статьи 32 ЖК РФ. При этом

положения части 4 статьи 32 ЖК РФ о предварительном уведомлении собственника об изъятии принадлежащего ему жилого помещения применению не подлежат.

Согласно пункту 2 статьи 239.2 ГК РФ в случае, если собственнику земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, или лицу, которому такой земельный участок принадлежит на ином праве, принадлежат расположенные на таком земельном участке объекты недвижимого имущества, изъятие такого земельного участка и отчуждение таких объектов в соответствии с настоящей статьей осуществляются одновременно.

Указание в части 10 статьи 32 ЖК РФ на то, что все жилые помещения подлежат изъятию, направлено на предотвращение уничтожения чужого имущества путем сноса на основании акта органа публичной власти. При этом нежилые помещения также могут входить в состав имущества частных лиц, и снос многоквартирного жилого дома, в котором расположены данные помещения, повлечет гибель этого имущества. В связи с чем в указанных обстоятельствах снос многоквартирного жилого дома приведет к нарушению прав собственников как жилых, так и нежилых помещений, закрепленных в статье 35 Конституции Российской Федерации, статьях 1 и 235 ГК РФ.

На основании изложенного суд первой инстанции обоснованно указал, что в соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК РФ к рассматриваемым правоотношениям подлежат по аналогии применению нормы части 10 статьи 32 ЖК РФ.

Согласно пункту 3 статьи 239.2 ГК РФ отчуждение зданий, сооружений, помещений, расположенных в таких зданиях, сооружениях, объектов незавершенного строительства в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется по правилам, предусмотренным для изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Данные правила установлены статьей 279 ГК РФ, из пункта 6 которой следует, что сроки, размер возмещения и другие условия, на которых осуществляется изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд, определяются соглашением об изъятии земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд (далее - соглашение об изъятии). В случае принудительного изъятия такие условия определяются судом.

Суд первой инстанции для определения рыночной стоимости принадлежащего истцам встроенного нежилого помещения назначил экспертизу и с учетом заключения по ее результатам определил размер компенсации, обоснованно обязав Администрацию заключить соглашения с истцами о выкупе их долей в праве собственности на нежилые помещения по цене 3 717 625 рублей каждому.

Апелляционный суд, применив к спорным правоотношениям по аналогии нормы Порядка № 764-П, пришел к выводу, что в рассматриваемом случае устранение нарушенных прав истцов должно быть произведено путем

обеспечения предоставления заявителям иного нежилого помещения в соответствии с Порядком № 764-П.

В силу статей 56.2, 56.10 ЗК РФ, части 1 статьи 32 ЖК РФ обязанность по выплате выкупной цены изымаемого помещения возлагается на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об изъятии земельного участка и помещения.

Другое жилое помещение взамен изымаемого в таком случае может быть предоставлено собственнику только при наличии соответствующего соглашения, достигнутого с органом местного самоуправления, и только с зачетом его стоимости в выкупную цену (раздел II «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 29.04.2014).

Поскольку соглашения сторон о предоставлении другого нежилого помещения взамен подлежащего изъятию не имелось, апелляционный суд был не вправе обязать орган местного самоуправления обеспечить собственника изымаемого помещения другим аналогичным помещением.

При этом следует учитывать, что муниципальное образование не лишено права требовать возмещения убытков от лиц, в результате деятельности которых возникла техногенная авария (статьи 15, 1064 и 1079 ГК РФ), также компенсировать свои потери в соответствии с бюджетным законодательством.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что суды апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего спора допустили существенные нарушения норм материального права, повлиявшие на исход дела, поэтому, в силу части 1 статьи 291.11 АПК РФ, принятые этими судебными инстанциями судебные акты по делу подлежат отмене полностью, а решение суда первой инстанции – оставлению в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11 - 291.15 АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.07.2017 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 31.10.2017 по делу Арбитражного суда Пермского края № А50-23011/2016 отменить.

Решение Арбитражного суда Пермского края от 21.03.2017 по делу № А50-23011/2016 оставить в силе.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Г. Г. Попова

Судья

Р.А. Хатыпова

Судья

Н.С. Чучунова