

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

59RS0001-01-2021-004338-90 Дело № 2 - 3404/21

**Решение**

**Именем Российской Федерации**

28 октября 2021 года г.Пермь

Дзержинский районный суд г. Перми в составе:

председательствующего судьи Суворовой К.А.,

при секретаре Дроздовой М.И.,

с участием прокурора Душкиной О.В., представителя истца и ответчика адвоката Шаврина А.М., действующего на основании ордера,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению МО «город Пермь» в лице администрации г.Перми к [REDACTED] о взыскании выкупной стоимости, прекращении права собственности, признании права собственности, выселении; встречному иску [REDACTED] к Муниципальному образованию «город Пермь» в лице администрации г.Перми о предоставлении жилого помещения,

**установил:**

Истец МО «город Пермь» в лице администрации г.Перми обратилось в суд с иском к ответчику [REDACTED] о взыскании размера возмещения за аварийное жилое помещение по адресу: Адрес, собственником которого является ответчица, в размере 1452400 руб., прекращении права собственности ответчика на данный объект недвижимости и признании права собственности на него за муниципальным образованием, также просит признать ответчицу прекратившей право пользования жилым помещением по вышеуказанному адресу и выселить ее из этого жилого помещения. Иск мотивирован тем, что на основании заключения межведомственной комиссии от 26.05.2016, дом № 4а по ул. Барамзиной г.Перми признан аварийным и подлежащим сносу, 10.06.2016 УЖО администрации г.Перми вынесено распоряжение которым собственникам предписано освободить занимаемые жилые помещения и снести дом в течении 6 месяцев с даты получения уведомления. УЖО администрации г.Перми 15.02.2021 вынесено распоряжение об изъятии для муниципальных нужд жилого помещения по вышеуказанному адресу. Согласно отчету ... от 02.12.2020, рыночная стоимость спорного жилого помещения с учетом доли в праве собственности на земельный участок определена в размере 1452400 руб., иных

убытков собственником не заявлено, соответственно, истец просит взыскать в пользу ответчика указанный размер возмещения.

██████████ обратилась в суд со встречным иском к ответчику МО «город Пермь» в лице администрации г.Перми о предоставлении вне очереди в собственность отдельное благоустроенное жилое помещение в границах г.Перми, общей площадью не менее 48,2 кв.м., по договору мены. Требования мотивированы тем, что она является собственником указанного выше жилого помещения. Заключение межведомственной комиссии указанный дом признан аварийным и подлежащим сносу. В соответствии с распоряжением начальника Управления жилищных отношений администрации г. Перми собственникам предписано снести аварийный жилой дом или подать заявление на получение разрешения на строительство в установленном законодательством РФ о градостроительной деятельности порядке в течение 6 месяцев момента принятия распоряжения. Указанный жилой дом включен в региональную адресную программу на расселение, следовательно, она имеет право требовать предоставления ей жилого помещения вместо аварийного.

Представитель МО «город Пермь» в лице администрации г.Перми в судебное заседание не явился, направил в суд заявление в котором на поданном иске настаивает, встречный иск не признает, указывая на незаконность требований, просит рассмотреть дело без участия представителя.

██████████ в суд не явилась, извещена надлежаще, ее представитель в судебном заседании на своем иске настаивал по доводам, изложенным в исковом заявлении, соответственно иск Администрации г.Перми не признал.

Представитель третьего лица в судебное заседание не явился, извещен надлежаще.

Заслушав пояснения лица, участвующего в деле, заключение прокурора, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Судом установлено и следует из материалов дела, что две комнаты, общей площадью 48,2 кв.м., по адресу: Адрес принадлежат на праве собственности ██████████, которая не состоит там на регистрационном учете.

Заключением межведомственной комиссии при администрации Дзержинского района г. Перми от 26.05.2016 дом № Адрес признан аварийным и подлежащим сносу, в связи с имеющимися деформациями фундамента, стен, несущих конструкций, значительной степенью биологического повреждения элементов деревянных конструкций.

Распоряжениями начальника Управления жилищных отношений администрации г. Перми от 10.06.2016 № ... начальника ДЗО администрации г.Перми от 04.03.2020 № 059-21-01-08/3-921 на собственников указанного жилого помещения возложена обязанность в течение 6 месяцев с момента

получения уведомления освободить занимаемые жилые помещения и снести аварийный дом, жилое помещение и земельный участок изъяты для муниципальных нужд.

Вышеуказанный дом включен в Региональную адресную программу по расселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории Пермского края на 2019 – 2025 гг.

В соответствии с отчетом об оценке от 02.12.2020 ИП Забирова Н.В. рыночная стоимость спорного жилого помещения с учетом доли в праве собственности на земельного участка составила 1452400 руб.

По общему правилу, жилищные права собственника жилого помещения в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, обеспечиваются в порядке, предусмотренном ст. 32 ЖК РФ.

Так, в соответствии с ч. 1 ст. 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 (ч. 2 ст. 32 ЖК РФ).

Согласно ч. 10 ст. 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.

Исходя из вышеуказанных норм права в случае, когда собственники жилых помещений в аварийном доме в предоставленный им срок не осуществили его снос или реконструкцию, органом местного самоуправления принимается решение об изъятии земельного участка, на котором расположен указанный аварийный дом, для муниципальных нужд и, соответственно, об изъятии каждого жилого помещения в доме путем выкупа.

Из содержания положений статьи 32 ЖК РФ и разъяснений, содержащихся в пунктах 20, 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», 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.

Согласно правовой позиции, изложенной в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2012 года, утвержденном постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации 26 декабря 2012 года, обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения, проживающего в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, осуществляется в зависимости от включения либо невключения такого дома в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Если аварийный многоквартирный дом, в котором находится жилое помещение собственника, включен в указанную адресную программу, то собственник жилого помещения в силу статьи 16, пункта 3 статьи 2 Федерального закона № 185-ФЗ имеет право на предоставление другого жилого помещения либо его выкуп (статья 32 ЖК РФ). При этом собственник имеет право выбора любого из названных способов обеспечения его жилищных прав.

В случае невключения многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу, в адресную программу жилищные права собственника жилого помещения обеспечиваются в порядке, предусмотренном статьей 32 ЖК РФ.

В соответствии с разъяснениями, данными в пп. «и» п. 20 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 2 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», в случае соглашения сторон о предоставлении другого жилого помещения взамен изымаемого, выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам части 7 статьи 32 ЖК РФ с зачетом стоимости предоставляемого жилого помещения (часть 8 статьи 32 ЖК РФ). Если стоимость жилого помещения, передаваемого в собственность взамен изымаемого жилья, ниже выкупной цены изымаемого жилого помещения, то собственнику выплачивается разница между стоимостью прежнего и нового жилого помещения, а если стоимость предоставляемого жилого помещения выше выкупной цены изымаемого жилого помещения, то по соглашению сторон обязанность по оплате разницы между ними возлагается на собственника.

Судом установлено, что многоквартирный жилой дом по адресу: Адрес включен в Региональную адресную программу по переселению граждан г. Перми из аварийного жилищного фонда на 2019 – 2025 гг., утвержденную постановлением администрации г. Перми от 31.05.2019 № 238.

Таким образом, жилищные права [REDACTED] - собственника жилых помещений № в данном многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, подлежат защите в порядке, предусмотренном ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, то есть жилое помещение может быть изъято у собственника либо путем выкупа, либо по соглашению с собственником ему может быть предоставлено другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

При этом право выбора способа реализации жилищных прав принадлежит собственникам изымаемого жилого помещения.

С учетом выраженного в суде волеизъявления [REDACTED] на переселение из аварийного жилого помещения в иное жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену, а также установленных по делу обстоятельств, изложенных выше, а именно того, что жилое помещение, занимаемое [REDACTED], является непригодным для проживания ввиду значительного физического износа в процессе эксплуатации здания, органом местного самоуправления принято решение о признании дома аварийным и подлежащим сносу еще в 2016 году, многоквартирный дом Адрес включен в адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, до настоящего времени дом не снесен, соглашение о выкупной цене за изымаемое жилое помещение сторонами не достигнуто, у истца по встречному иску возникло право на предоставление иного жилого помещения взамен непригодного для проживания, суд удовлетворяет требования о предоставлении иного жилого помещения взамен признанного аварийным и подлежащим сносу с зачетом его стоимости в выкупную цену.

При вышеуказанных обстоятельствах суд считает необходимым возложить на администрацию г. Перми обязанность предоставить вышеуказанному собственнику аварийного жилого помещения в собственность благоустроенное жилое помещение в границах города Перми, общей площадью не менее 48,2 кв.м., взамен принадлежащих ей комнат, общей площадью 48,2 кв.м., по адресу: Адрес, с зачетом их стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение. Иск [REDACTED] в части предоставления ей другого жилого помещения по договору мены удовлетворению не подлежит, как противоречащий нормам защиты ее жилищных прав, указанных выше.

Поскольку выкупная цена имущества, подлежащего изъятию у собственника, на момент фактического выкупа может существенно отличаться от его стоимости, определенной на момент вынесения решения суда, что может привести к нарушению прав кредитора или должника в ходе исполнительного производства, суд не определяет размер выкупной цены изымаемого у собственника жилого помещения, считая, что данный вопрос может быть разрешен в порядке исполнения решения суда.

Возложение на администрацию г. Перми обязанности по предоставлению собственнику иного жилого помещения с зачетом выкупной цены принадлежащих ей комнат влечет прекращение права собственности истца по встречному иску на это недвижимое имущество и возникновение на него права собственности муниципального образования «город Пермь» после предоставления администрацией г. Перми ей жилого помещения.

Поскольку по решению суда фактически производится изъятие жилого помещения, принадлежащего собственнику, и, как следствие, прекращение ее права собственности на этот объект недвижимости, возникновение права собственности муниципального образования «город Пермь» на данное жилое помещение, решение суда будет являться основанием для внесения соответствующих записей в ЕГРН.

Руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд

**решил:**

Обязать МО «город Пермь» в лице администрации г.Перми предоставить [REDACTED] в собственность благоустроенное жилое помещение в границах города Перми в виде двух комнат, общей площадью не менее 48,2 кв.м., взамен двух комнат, общей площадью 48,2 кв.м., по адресу: Адрес с зачетом их стоимости в выкупную цену.

После предоставления указанному лицу жилого помещения взамен признанного аварийным и подлежащим сносу прекратить право собственности [REDACTED] на две комнаты, общей площадью 48,2 кв.м., по адресу: Адрес и выселить ее из указанного жилого помещения.

Признать за МО «город Пермь» право собственности на две комнаты, общей площадью 48,2 кв.м., расположенные по адресу: Адрес, в связи с изъятием жилого помещения, с момента государственной регистрации права собственности [REDACTED] на жилое помещение, предоставленное администрацией г. Перми взамен изымаемого жилого помещения.

В остальной части исков МО «город Пермь» в лице администрации г. Перми и [REDACTED] - отказать.

Решение в течение месяца может быть обжаловано в Пермский краевой суд через Дзержинский районный суд г. Перми.

Судья К.А. Суворова