



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 73-КГ22-5-К8

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 апреля 2022 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,

судей Рыженкова А.М., Горохова Б.А.,

с участием прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Арефьевой Любови Михайловны к МУ «Комитет по управлению имуществом и землепользованию администрации г. Улан-Удэ» об установлении размера равноценного возмещения за изымаемое жилое помещение,

по кассационной жалобе МУ «Комитет по управлению имуществом и землепользованию администрации г. Улан-Удэ» на решение Советского районного суда г. Улан-Удэ от 08 февраля 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Бурятия от 24 мая 2021 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 14 сентября 2021 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М., объяснения представителей МУ «Комитет по управлению имуществом и землепользованию администрации г. Улан-Удэ» Балачук С.А., Ласой Л.И., Авериной Е.А., поддержавших доводы кассационной жалобы, Арефьевой Л.М. и ее представителя по доверенности Савиновой О.Н., возражавших против доводов кассационной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., полагавшей кассационную жалобу подлежащей удовлетворению,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Арефьева Л.М. обратилась в суд с иском к МУ «Комитет по управлению имуществом и землепользованию г. Улан-Удэ», в котором просила установить

стоимость равноценного возмещения за изымаемое жилое помещение и обязать ответчика в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу выкупить у истца жилое помещение, расположенное по адресу: [REDACTED], за выкупную стоимость определенную решением суда. В обоснование заявленных требований указала на то, что является собственником жилого помещения, площадью 37,4 кв.м, расположенного по указанному выше адресу. Заключением Межведомственной комиссии от 03 октября 2014 г. многоквартирный дом, расположенный по адресу: [REDACTED], признан аварийным и подлежащим сносу. Аварийный дом расположен на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], общей площадью 2 103 кв.м.

Администрацией г. Улан-Удэ издано распоряжение 663-р от 27 июля 2020 г. об изъятии земельного участка и жилых помещений, расположенных по адресу: [REDACTED]. Согласно проекту соглашения об изъятии недвижимости для муниципальных нужд городского округа «город Улан-Удэ» рыночная стоимость жилого помещения (комнаты), принадлежащего истцу, в том числе рыночная стоимость имущества в многоквартирном доме и земельного участка, с учетом доли в праве общей собственности на такое имущество, составляет 970 000 руб., убытки, связанные с переездом из изымаемой комнаты в другое жилое помещение, - 15 000 руб., с поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности - 46 000 руб., с оформлением права собственности на другое жилое помещение - 2 000 руб., величина компенсации за не произведенный капитальный ремонт - 573 000 руб. Выкупная цена определена ответчиком на основании отчета об оценке, изготовленного ООО «НЭКС» от 28 августа 2020 г. № 1303. Полагала, что рыночная стоимость жилого помещения с учетом стоимости земельного участка в центре города, установленная в данном отчете, существенно занижена.

Решением Советского районного суда г. Улан-Удэ от 08 февраля 2021 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Бурятия от 24 мая 2021 г., иск удовлетворен.

Установлен размер равноценного возмещения за спорное жилое помещение в размере 2 206 000 (два миллиона двести шесть тысяч) руб.

На МУ «Комитет по управлению имуществом и землепользованию Администрации г. Улан-Удэ» возложена обязанность в течение одного месяца со дня вступления решения в законную силу выкупить у Арефьевой Любови Михайловны изымаемое для муниципальных нужд жилое помещение по адресу: [REDACTED], за выкупную стоимость в размере 2 206 000 (два миллиона двести шесть тысяч) руб.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 14 сентября 2021 г. указанные решение суда и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации и отмене обжалуемых судебных постановлений ввиду существенного нарушения норм материального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М. от 28 марта 2022 г. кассационная жалоба заявителя с делом 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 предусмотренные статьей 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основания для отмены обжалуемых судебных постановлений.

Основаниями для отмены или изменения 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 (статья 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Такие нарушения норм материального и процессуального права были допущены судами.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Арефьева Л.М. является собственником жилого помещения по адресу: [REDACTED], площадью 37,4 кв.м.

Распоряжением администрации г. Улан-Удэ от 23 июля 2015 г. № 1106-р многоквартирный жилой дом [REDACTED] по ул. [REDACTED] признан аварийным и подлежащим сносу.

Распоряжением администрации г. Улан-Удэ от 27 июля 2020 г. 663-р земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] и многоквартирный дом по адресу: Республика [REDACTED], подлежат изъятию для муниципальных нужд городского округа «город Улан-Удэ».

10 сентября 2020 г. МУ «Комитет по управлению имуществом и землепользованию администрации г. Улан-Удэ» направил Арефьевой Л.М. для рассмотрения и подписания проект соглашения об изъятии недвижимости для муниципальных нужд городского округа «город Улан-Удэ», а также отчет об оценке ООО «НЭКС» от 28 августа 2020 г. № 1303.

В соответствии с указанным отчетом об оценке рыночная стоимость объекта оценки по адресу: Республика [REDACTED],

████████████████████, составила 970 000 руб., убытки, связанные с переездом из изымаемой комнаты в другое жилое помещение, - 15 000 руб., поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности - 46 000 руб., оформлением права собственности на другое жилое помещение - 2 000 руб., величина компенсации за не произведенный капитальный ремонт - 573 000 руб. Общая сумма возмещения – 1 606 000 руб.

Соглашение относительно выкупной цены изымаемого жилого помещения сторонами не достигнуто.

В ходе рассмотрения дела судом назначена судебная экспертиза по определению выкупной стоимости изымаемого жилого помещения, проведение которой поручено ООО «Интеграл оценка».

Разрешая спор, суд пришел к выводу об удовлетворении заявленных требований, при этом спорная стоимость имущества истца установлена судом на основании экспертного заключения ООО «Интеграл оценка».

Оставляя без изменения решение суда первой инстанции, судебная коллегия исходила из того, что судом правомерно принято во внимание экспертное заключение ООО «Интеграл Оценка». Выводы эксперта о рыночной стоимости жилого помещения сделаны на основе сравнительного подхода с использованием сведений о продаваемых объектах-аналогах, выставленных на продажу с применением корректирующих коэффициентов. Экспертом определена рыночная стоимость жилого помещения в размере 667 000 руб. без учета рыночной стоимости доли Арефьевой Л.М. на общедомовое имущество, доли мест общего пользования в квартире и доли земельного участка. Рыночная стоимость доли на земельный участок под домом определена экспертом в размере 393 000 руб. С учетом указанной стоимости доли земельного участка, стоимости доли в праве общей долевой собственности на общедомовое имущество в размере 102 000 руб. и места общего пользования в квартире в размере 258 000 руб. рыночная стоимость доли истца в праве общей долевой собственности на общедомовое имущество многоквартирного дома составила 753 000 руб. Кроме этого, экспертом определена величина стоимости компенсации за непроизведенный капитальный ремонт многоквартирного дома, причитающейся на долю собственника, которая составила 664 000 руб., и размер убытков – 122 000 руб. Таким образом, заключением судебной экспертизы определена выкупная стоимость изымаемого жилого помещения в сумме 2 206 000 руб. Доказательств тому, что указанная рыночная стоимость квартиры с учетом ее существующего технического состояния необоснованно завышена, ответчиком, вопреки доводам жалобы, не представлено.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с принятыми по делу судебными постановлениями судов согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно части 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации при определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием.

В силу пункта 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. Названное законоположение конкретизируется Жилищным кодексом Российской Федерации, часть 1 статьи 36 которого относит к общему имуществу в многоквартирном доме следующие объекты: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Согласно части 2 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации заключение эксперта должно содержать подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы и ответы на поставленные судом вопросы.

Пунктом 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами (статья 67, часть 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Как видно из судебных постановлений и материалов дела, по данному делу была проведена экспертиза, назначенная судом первой инстанции, выводы которой взяты за основу судом при установлении выкупной стоимости жилого помещения, принадлежащего истцу.

Из экспертного заключения следует, что размер возмещения за изымаемое жилое помещение в сумме 2 206 000 руб., которую суд взыскал в пользу Арефьевой Л.М., складывается из четырех составляющих: рыночной стоимости жилого помещения в размере 667 000 руб., рыночной стоимости

доли в праве общей долевой собственности на общее имущество (земельный участок, занимаемый под многоквартирным домом № [REDACTED] по ул. [REDACTED] [REDACTED]) в размере 753 000 руб., размера убытков, причиненных собственнику жилого помещения его изъятием, в размере 122 000 руб., размера компенсации за произведенный капитальный ремонт в размере 664 000 руб.

Размер убытков в связи с изъятием жилого помещения, а также размер компенсации за произведенный капитальный ремонт заявителем не обжалуются.

Судебная коллегия считает, что, придя к выводу о взыскании в пользу Арефьевой Л.М. выкупной стоимости спорного жилого помещения в размере, определенной экспертным заключением, суд не учел следующее.

Пунктом 1 статьи 37 Жилищного кодекса Российской Федерации установлен порядок определения долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в соответствии с которым доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Исходя из положений приведенной правовой нормы доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме определяется путем деления площади помещения, находящегося в его собственности, на общую площадь всех жилых и нежилых помещений данного многоквартирного дома, принадлежащих собственникам (без учета площади помещений, входящих в состав общего имущества).

Данная формула расчета доли мест общего пользования представлена и самим экспертом в заключении от 29 января 2021 г. № 145/20 (т. 2 л.д. 88). Однако при расчете доли земельного участка, приходящейся на объекты-аналоги, эксперт рассчитывает данную долю, используя вместо площади всех помещений собственников в многоквартирном доме, общую площадь дома, которая включает в себя и общие помещения, не являющиеся частями квартир и не принадлежащие отдельным собственникам.

Между тем определенная таким образом доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме не пропорциональна размеру общей площади оцениваемого помещения (статья 37 Жилищного кодекса Российской Федерации), поскольку содержит в своем составе такой элемент, как площадь помещений, которые относятся к общему имуществу дома, определение доли в котором является целью данного расчета. Ошибочность данного подхода подтверждается также и тем, что включение этой площади при расчете доли в праве на общее имущество приводит к тому, что сумма долей в праве на общее имущество всех собственников помещений отклоняется от 100 %.

Неправильно проведенные расчеты по определению стоимости доли земельных участков под многоквартирными жилыми домами, приходящиеся

на стоимость цены предложения объектов-аналогов, в итоге значительно повлияли на рыночную стоимость спорного жилого помещения, поскольку неверно рассчитанные стоимости долей земельных участков, приходящихся на объекты-аналоги, приводят к искусственному увеличению стоимости данных объектов без учета стоимости таких долей и, соответственно, увеличению стоимости 1 кв.м этих объектов-аналогов, исходя из которых в последующем определяется стоимость спорной квартиры.

Как следует из материалов дела, суд не усмотрел противоречий в заключении судебной экспертизы, проведенной экспертом ООО «Интеграл-оценка», сомнений в правильности применения норм материального права при определении выкупной цены спорного жилого помещения у суда не возникло.

Исходя из положений статей 67, 71, 195-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации выводы суда о фактах, имеющих юридическое значение для дела, не должны быть общими и абстрактными, они должны быть указаны в судебном постановлении убедительным образом, со ссылками на нормативные правовые акты и доказательства, отвечающие требованиям относимости и допустимости (статьи 59, 60 ГПК РФ). В противном случае нарушаются задачи и смысл судопроизводства, установленные статьей 2 названного кодекса.

Оценка доказательств и отражение ее результатов в судебном решении являются проявлениями дискреционных полномочий суда, необходимых для осуществления правосудия, вытекающих из принципа самостоятельности судебной власти, что, однако, не предполагает возможность оценки судом доказательств произвольно и в противоречии с законом.

Согласно части 2 статьи 87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с возникшими сомнениями в правильности или обоснованности ранее данного заключения, наличием противоречий в заключениях нескольких экспертов суд может назначить по тем же вопросам повторную экспертизу, проведение которой поручается другому эксперту или другим экспертам.

Эти требования закона судом выполнены не были.

Суд апелляционной инстанции, проверявший законность решения суда первой инстанции, данные нарушения норм права, которые являются существенными и непреодолимыми, не исправил, в нарушение требований статьи 87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не обсудил вопрос о проведении повторной экспертизы.

Частью 2 статьи 390¹³ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что при рассмотрении дела в интересах законности судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации вправе выйти за пределы доводов кассационных жалобы, представления. При этом суд не вправе проверять законность судебных постановлений в той части, в которой они не обжалуются, а также законность судебных постановлений, которые не обжалуются.

Вместе с тем пунктом 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 11 декабря 2012 г. № 29 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регулирующих производство в суде кассационной инстанции» разъяснено, что если обжалуемая часть решения обусловлена другой его частью или иным судебным постановлением, вынесенным по этому же делу, которые не обжалуются заявителем, то эта часть решения или судебное постановление также подлежат проверке судом кассационной инстанции.

По смыслу приведенных положений закона и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации, суд кассационной инстанции вправе отменить не только те судебные постановления, просьба об отмене которых непосредственно содержится в кассационной жалобе, но и неразрывно связанные с обжалуемым судебным постановлением другие судебные постановления, без отмены которых невозможна защита прав, свобод и законных интересов, нарушенных обжалуемым судебным постановлением, в частности, принятые в соответствии с обжалуемым судебным постановлением последующие судебные акты.

По настоящему делу после вынесения обжалуемых постановлений судов первой, апелляционной и кассационной инстанций принято определение Советского районного суда г. Улан-Удэ от 10 января 2022 г., оставленное без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Бурятия от 21 февраля 2022 г., о восстановлении пропущенного процессуального срока на подачу заявления о возмещении судебных расходов и взыскании судебных расходов.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит необходимым отменить как решение Советского районного суда г. Улан-Удэ от 08 февраля 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Бурятия от 24 мая 2021 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 14 сентября 2021 г., так и определение Советского районного суда г. Улан-Удэ от 10 января 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Бурятия от 21 февраля 2022 г., дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴-390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Советского районного суда г. Улан-Удэ от 08 февраля 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Бурятия от 24 мая 2021 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 14 сентября 2021 г., а также определение Советского районного суда г. Улан-Удэ от 10 января 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Бурятия от 21 февраля 2022 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

