Ш. обратилась в суд с иском к Администрации о возложении обязанности предоставить ей на состав семьи жилое помещение, поскольку принадлежащая ей на праве собственности квартира, находится в аварийном состоянии и проживание в ней невозможно. Полагала, что при таких обстоятельствах её семья должна быть обеспечена во внеочередном порядке жилым помещением по договору социального найма в соответствии с положениями части 2 статьи 57 Жилищного кодекса Российской Федерации, поскольку занимаемое ими жилое помещение признано непригодным для проживания, ремонту и реконструкции не подлежит.

Суд первой инстанции исковые требования удовлетворил.

Апелляционная инстанция с выводами суда не согласилась, поскольку они не соответствуют установленным по делу обстоятельствам и противоречат нормам материального права, регулирующим спорные правоотношения сторон.

Истец не является нанимателем жилого помещения, квартира принадлежит ей на праве собственности. По общему правилу, жилищные права собственника жилого помещения в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, обеспечиваются в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации. В случае, когда собственники жилых помещений в таком доме, в предоставленный им срок не осуществили его снос или реконструкцию, органом местного самоуправления принимается решение об изъятии земельного участка, на котором расположен аварийный дом, для муниципальных нужд и, соответственно, об изъятии каждого жилого помещения в доме, путем выкупа.

Другое жилое помещение взамен изымаемого, может быть предоставлено собственнику только при наличии соответствующего соглашения, достигнутого с органом местного самоуправления и только с зачетом его стоимости в выкупную цену (часть 8 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Вместе с тем, если жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то собственник жилого помещения в таком доме, в силу пункта 3 статьи 2 статьи 16 Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», имеет право на предоставление другого жилого помещения либо его выкуп.

При этом собственник жилого помещения имеет право выбора любого из указанных способов обеспечения его жилищных прав.

Постановлением Администрации города Кургана от 8 апреля 2014 г. № 2629 утверждена муниципальная адресная программа города Кургана «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в городе Кургане на 2013 - 2017 годы».

Заключением межведомственной комиссии дом, в котором расположена принадлежащая истцу квартира, признан аварийным и подлежащим сносу, но не включен в адресную программу «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в городе Кургане на 2013-2017 годы».

Ш. и члены ее семьи не состоят на учете лиц, нуждающихся в жилом помещении в органе местного самоуправления. При таких обстоятельствах, принимая во внимание, что дом, в котором расположена квартира истца, не включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилья, процедура по изъятию у собственника жилого помещения, предусмотренная статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации не начата, между органом местного самоуправления и собственником не достигнуто соглашение о возможном предоставлении другого жилого помещения взамен непригодного, у суда первой инстанции не имелось законных оснований для удовлетворения исковых требований Ш.

Суд первой инстанции при принятии решения не учел, что жилищные права истца подлежат реализации в соответствии с положениями статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации при условии соблюдения предусмотренной законом процедуры.

Ссылки суда на статьи 86-89 Жилищного кодекса Российской Федерации не могут быть признаны обоснованными, поскольку указанные нормы регулируют порядок обеспечения жилыми помещениями граждан, проживающих в непригодных для проживания жилых помещениях на основании договора социального найма. Истец, как указывалось выше, является собственником спорного жилого помещения, в связи с чем, применение к сложившимся правоотношениям норм статей 86-89 Жилищного кодекса Российской Федерации является недопустимым.

Дело № 33-2469/2016

Курганский областной суд.