

**Обзор судебной практики Московского городского суда  
по делам, связанным с переселением граждан  
в рамках Программы реновации жилищного фонда в городе Москве, а также  
из жилых домов, признанных аварийными и подлежащими освобождению, за  
2019-2021 годы**

В настоящем обзоре судебной практики проанализировано применение норм материального и процессуального права районными судами города Москвы и судами апелляционной и кассационной инстанций при разрешении споров о переселении собственников и нанимателей из жилых помещений в рамках Программы реновации жилищного фонда в городе Москве (далее – Программа реновации), а также из жилых домов, признанных аварийными и подлежащими освобождению.

В качестве стороны по указанной категории споров выступает Департамент городского имущества города Москвы (далее – ДГИ г. Москвы или Департамент), являющийся органом исполнительной власти города Москвы, к полномочиям которого, в частности, относится предоставление гражданам равнозначных либо равноценных жилых помещений и равноценной денежной компенсации в рамках Программы реновации, а также предоставление равнозначных (равноценных) жилых помещений и равноценной денежной компенсации при переселении граждан из аварийных жилых домов, признанных аварийными и подлежащими освобождению.

При рассмотрении дел, связанных с переселением собственников и нанимателей в рамках Программы реновации жилищного фонда в городе Москве, районные суды города Москвы и Московский городской суд руководствуются Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Законом Российской Федерации от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (далее – Закон № 4802-1), Законом города Москвы от 14.06.2006 № 29 «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения» (далее – Закон № 29), Законом города Москвы от 17.05.2017 № 14 «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве» (далее – Закон № 14), а также иными нормативными правовыми актами в зависимости от заявленных требований.

При рассмотрении дел, связанных с переселением собственников и нанимателей из жилых помещений в жилых домах, признанных аварийными и подлежащими отселению, районные суды города Москвы и Московский городской суд руководствуются ЖК РФ, № 29, Законом города Москвы от 31.05.2006 № 21 «Об обеспечении жилищных прав граждан при переселении и освобождении жилых помещений (жилых домов) в городе Москве» (далее – Закон № 21), а также иными нормативными правовыми актами в зависимости от заявленных требований.

Анализ судебной практики по данной категории дел за 2019-2021 годы показал наличие вопросов, которые вызывают затруднение при их разрешении.

*1. Гарантии жилищных прав собственников и нанимателей жилых помещений при предоставлении равнозначных жилых помещений в рамках Программы реновации*

Нормативным правовым актом, определяющим перечень многоквартирных домов, в отношении которых осуществляется реновация, является постановление Правительства Москвы от 01.08.2017 № 497-ПП «О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве».

Порядок предоставления жилых помещений и переселения граждан в рамках Программы реновации регламентируется Законом № 4802-1, постановлением Правительства Москвы от 01.08.2017 № 497-ПП «О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве»; постановлением Правительства Москвы от 08.08.2017 № 516-ПП «Об утверждении Требований к улучшенной отделке равнозначных жилых помещений, предоставляемых взамен жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве»; постановлением Правительства Москвы от 08.08.2017 № 517-ПП «Об учреждении Московского фонда реновации жилой застройки»; постановлением Правительства Москвы от 01.02.2018 № 45-ПП «О порядке приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве, или гражданами, имеющими право пользования такими жилыми помещениями на условиях социального найма, за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им равнозначные жилые помещения».

Согласно статье 7.3 Закона № 4802-1 собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации, и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации, в целях обеспечения их жилищных прав взамен указанных жилых помещений предоставляются равнозначные жилые помещения.

Под равнозначным жилым помещением понимается квартира в доменовой застройке в находящемся в том же, что и освобождаемое жилое помещение, районе, жилая площадь и количество комнат в которой не меньше жилой площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а общая площадь превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения, а также отвечающая стандартам благоустройства, установленным законодательством города Москвы, и имеющая улучшенную отделку в соответствии с требованиями, установленными нормативным правовым актом города Москвы.

Вместе с тем Законом № 4802-1 выбор гражданами жилого помещения не предусмотрен, количество предлагаемых для переселения вариантов квартир не

регламентировано. Следовательно, не являются основанными на законе и не подлежат учету при рассмотрении споров судом возражения собственников и пользователей жилых помещений относительно не исполнения органом исполнительной власти предпочтений в части этажности, планировки жилого помещения, расположения многоквартирного жилого дома в границах района (административного округа по отношению к расселению жителей Зеленоградского, Трицкого или Новомосковского административных округов города Москвы) и прочих предпочтений личного характера.

Так, нанимателю жилого помещения и проживающим совместно с ним членам его семьи взамен освобождаемого ими жилого помещения предоставляется равнозначное жилое помещение по договору социального найма, а при наличии их письменного заявления равнозначное жилое помещение предоставляется им на праве собственности на основании договора передачи жилого помещения в собственность.

В силу статьи 7<sup>3</sup> Закона № 4802-1 собственник жилого помещения на основании письменного заявления вместо предоставляемого в собственность равнозначного жилого помещения вправе получить за освобождаемое жилое помещение равноценное возмещение в денежной форме или путем предоставления равноценного жилого помещения. Выплату равноценного возмещения в денежной форме не вправе требовать собственник жилого помещения, в отношении которого зарегистрированы в установленном порядке ограничения прав или обременения.

Предоставление равнозначного жилого помещения, равноценного возмещения в денежной форме или путем предоставления равноценного жилого помещения осуществляется на основании договора, заключаемого между собственником жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в Программу реновации, и уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы.

Договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение с условием предоставления равнозначного жилого помещения, подлежит заключению собственником жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в Программу реновации, в обязательном порядке в соответствии с гражданским законодательством, за исключением случая, предусмотренного частью 6 статьи 7<sup>3</sup> Закона № 4802-1. К такому договору применяются правила гражданского законодательства о мене с учетом особенностей, предусмотренных названным Законом.

Органом исполнительной власти города Москвы, уполномоченным на предоставление равнозначного жилого помещения, равноценного жилого помещения и равноценной денежной компенсации и заключение соответствующих договоров, является ДГИ г. Москвы.

В случае если договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение и подлежащий заключению в обязательном порядке в соответствии со статьей 7.3 Закона, не был заключен в течение 90 дней со дня получения собственником жилого помещения проекта договора,

предусматривающего переход права собственности на жилое помещение, заказным письмом с уведомлением о вручении, ДГИ г. Москвы вправе обратиться в суд.

Анализ указанной нормы позволяет сделать вывод о том, что в рамках Программы реновации требование о соблюдении 90-дневного срока перед подачей ДГИ г. Москвы иска о переселении граждан применяется при переселении собственников, тогда как применение указанного срока по отношению к нанимателям, не выразившим согласие на заключение договора социального найма, не требуется.

При решении вопроса о принятии к производству искового заявления ДГИ г. Москвы по делам указанной категории судам надлежит учитывать как установленные положениями статей 131-132 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации требования, так и требования, изложенные в статье 7<sup>3</sup> Закона № 4802-1, в соответствии с которой в исковом заявлении в обязательном порядке указываются адрес, общая и жилая площадь, количество комнат, кадастровый номер предоставляемого равнозначного жилого помещения, а в случае направления собственником письменного заявления о выплате равноценного возмещения в денежной форме за освобождаемое помещение, адрес, общая и жилая площадь, количество комнат, кадастровый номер предоставляемого равноценного жилого помещения или размер равноценного возмещения в денежной форме.

**При рассмотрении гражданских дел о переселении граждан в рамках Программы реновации суды устанавливают, включен ли дом, в котором расположено освобождаемое жилое помещение, в Программу реновации, приняты ли распорядительные акты о предоставлении жилого помещения взамен освобождаемого, направлен ли гражданам договор, подлежащий заключению с собственниками либо нанимателями жилого помещения, получено ли согласие на предоставленное жилое помещение, а также является ли предоставляемая квартира равнозначной по отношению к освобождаемому жилому помещению.**

ДГИ г. Москвы обратился в суд с иском к Д.М.А., К.Д.П., К.А.В., К.С.В. о выселении с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения, указывая на то, что дом включен в Программу реновации, квартира принадлежала на праве собственности городу Москве и предоставлена в пользование ответчикам на основании договора социального найма, подчеркнув, что письменное согласие от Д.М.А. на предложенную для переселения квартиру не получено.

Удовлетворяя исковые требования ДГИ г. Москвы, суд указал на то, что в пользовании Д.М.А., К.Д.П., К.А.В., К.С.В. на основании договора социального найма находится принадлежащая на праве собственности городу Москве трехкомнатная квартира (площадью жилого помещения 59,7 кв. м, общей площадью 59,1 кв. м, жилой площадью 39,8 кв. м), ответчикам было направлено уведомление с предложением трехкомнатной квартиры (площадью жилого помещения 71,8 кв. м, общей площадью 68,3 кв. м, жилой площадью 42,1 кв. м) в

доме-новостройке, распоряжение о предоставлении равнозначной квартиры ДГИ г. Москвы издано, проект договора социального найма ответчикам направлен, в связи с чем суд пришел к выводу о том, что предоставляемая ответчикам на основании договора социального найма трехкомнатная квартира (площадью жилого помещения 71,8 кв. м, общей площадью 68,3 кв. м, жилой площадью 42,1 кв. м) в доме-новостройке является равнозначной по отношению к освобождаемой трехкомнатной квартире (площадью жилого помещения 59,7 кв. м, общей площадью 59,1 кв. м, жилой площадью 39,8 кв. м), поскольку общая площадь предоставляемой квартиры превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения, а жилая площадь предоставляемой квартиры – не меньше жилой площади освобождаемой квартиры. Суд подчеркнул, что требования о выселении ответчиков из освобождаемого жилого помещения со снятием с регистрационного учета по месту жительства и о переселении в предоставляемую квартиру с постановкой на регистрационный учет по месту жительства были заявлены ДГИ г. Москвы правомерно (решение Тимирязевского районного суда города Москвы от 10.11.2021 по гражданскому делу № 02-3979/2021).

**При рассмотрении гражданских дел о переселении собственников жилых помещений в рамках Программы реновации судам следует учитывать, что при уклонении собственников жилых помещений от заключения договора, предусматривающего переход права собственности, ДГИ г. Москвы вправе обратиться с иском в суд о прекращении права собственности граждан на освобождаемое жилое помещение, признании права собственности граждан на предоставляемую равнозначную квартиру, выселении граждан со снятием с регистрационного учета по месту жительства и о переселении в предоставляемую квартиру с постановкой на регистрационный учет по месту жительства.**

ДГИ г. Москвы обратился в суд с иском к семье К.Л.В. о прекращении общей долевой собственности семьи К.Л.В. и признании права собственности города Москвы на освобождаемую квартиру, признании права общей долевой собственности семьи К.Л.В. на предоставляемую квартиру, выселении граждан со снятием с регистрационного учета по месту жительства и о переселении в предоставляемую квартиру с постановкой на регистрационный учет по месту жительства, указывая на то, что дом включен в Программу реновации, квартира принадлежала на праве общей долевой собственности ответчикам, а также на то, что для заключения договора, предусматривающего переход права собственности, ответчики не являются.

Удовлетворяя исковые требования ДГИ г. Москвы, суд указал на то, что семье К.Л.В. было направлено уведомление с предложением осмотреть предоставляемую квартиру, распоряжение о предоставлении равнозначной квартиры ДГИ г. Москвы издано, проект договора, предусматривающего переход права собственности, ответчикам направлен, отметили, что требования о выселении ответчиков из освобождаемого жилого помещения со снятием с

регистрационного учета по месту жительства и о переселении в предоставляемую квартиру с постановкой на регистрационный учет по месту жительства были заявлены ДГИ г. Москвы правомерно (**решение Тимирязевского районного суда города Москвы от 31.08.2020 по гражданскому делу № 02-4188/2020**).

**Объем требований к равнозначности предоставляемых в рамках Программы реновации жилых помещений строго определен законом и расширительного толкования не предполагает.**

ДГИ г. Москвы обратился в Никулинский районный суд города Москвы с иском о прекращении прав собственности Э.А.К. на квартиру, переселении его и членов семьи в предоставленную равнозначную квартиру.

Свои требования истец мотивировал тем, что для переселения семье ответчика предоставлено равнозначное жилое помещение, количество комнат в котором и жилая площадь которого соответствует ранее занимаемому ответчиками, общая площадь квартиры в доме-новостройке больше общей площади в занимаемой ими квартире. Поскольку согласие на переселение от ответчиков в досудебном порядке получено не было, истец просил переселить семью Э.А.К. в принудительном порядке, прекратив права собственности Э.А.К. на ранее занимаемую квартиру и признать за ним право собственности на предоставляемую квартиру.

Возражая против удовлетворения исковых требований, сторона ответчика среди прочих доводов заявляла о несогласии с этажом предложенной для переселения квартиры.

Решение суда первой инстанции, постановленное в отсутствие одного из ответчиков без наличия сведений о его надлежащем извещении, отменено.

Разрешая исковые требования по существу по правилам первой инстанции, судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда пришла к выводу о соответствии предлагаемой для переселения квартиры требованиям равнозначности ввиду соблюдения истцом характеристик относительно площади и количества комнат в квартире. При этом суд отметил, что выбор гражданами жилого помещения на самостоятельно выбранном ими этаже не предусмотрен, в связи с чем доводы ответчиков при рассмотрении гражданского спора были судом отклонены, а исковые требования Департамента о переселении семьи Э.А.К. в предоставляемое жилое помещение были признаны правомерными и подлежащими удовлетворению (**апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда по делу № 33-42459/2019**).

## *2. Предоставление жилых помещений в рамках Программы реновации лицам, состоящим на жилищном учете*

Согласно статье 7<sup>3</sup> Закона № 4802-1 гражданам, состоящим на учете нуждающихся в жилых помещениях, из жилого помещения в многоквартирном

доме, включенном в Программу реновации, улучшаются жилищные условия (во внеочередном порядке) путем предоставления жилых помещений по норме предоставления на одного человека, установленной нормативным правовым актом города Москвы.

В случае отказа указанных граждан от улучшения жилищных условий, а также при несоблюдении ими условий, установленных нормативным правовым актом города Москвы, им предоставляется равнозначное жилое помещение (при этом граждане сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях).

В силу части 1 статьи 6 Закона № 14 собственнику жилого помещения в многоквартирном доме, подлежащем реновации, членам его семьи, гражданину, с которым заключен договор социального найма жилого помещения в многоквартирном доме, подлежащем реновации, членам его семьи, состоящим на жилищном учете, улучшаются жилищные условия путем предоставления жилого помещения по норме предоставления на одного человека, установленной Законом города Москвы «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения», вне очереди в порядке и на условиях, установленных Законом № 29.

В случае отказа указанных в части 1 статьи 6 Закона № 14 граждан от улучшения жилищных условий, а также при несоблюдении условий, установленных Законом № 29, им предоставляется равнозначное жилое помещение в соответствии с федеральным законодательством и настоящим Законом. Указанные граждане сохраняют право состоять на жилищном учете до получения ими жилых помещений или до выявления предусмотренных жилищным законодательством оснований для снятия их с жилищного учета.

Согласно статье 16 Закона № 29 непосредственно перед принятием решения о предоставлении в пользование или приобретении в собственность жилых помещений с помощью города Москвы, а также не менее чем за год до планируемого принятия такого решения, проводится проверка оснований, позволяющих жителям города Москвы состоять на жилищном учете и дающих им право на получение в пользование либо приобретение в собственность жилых помещений с помощью города Москвы.

В соответствии со статьей 10 Закона № 29 определены действия, повлекшие ухудшение жилищных условий, а также установлено, что последствием совершения действий, повлекших ухудшение жилищных условий, является изменение срока предоставления жилого помещения до истечения пятилетнего срока с момента их совершения.

Для определения уровня обеспеченности граждан площадью жилого помещения суммируется площадь всех жилых помещений, в отношении которых заявитель, члены его семьи обладают самостоятельным правом пользования или правом собственности, и делится на количество членов семьи, при этом к членам семьи законодательство относит всех граждан, зарегистрированных по месту жительства в одном жилом помещении, а также супругов и несовершеннолетних детей независимо от их места жительства.

В силу части 10 статьи 20 Закона № 29 требования граждан, не основанные на нормах федерального законодательства и законодательства города Москвы, о предоставлении жилого помещения в конкретном месте, доме, на этаже, по конкретному адресу, с определенным количеством комнат, определенного количества жилых помещений удовлетворению не подлежат.

При наличии у граждан, состоящих на жилищном учете, на праве собственности дома с назначением «жилое», «жилое строение» по правилам статьи 9 Закона № 29 дом подлежит учету при расчете жилищной обеспеченности.

Исключение предусмотрено частью 10 статьи 54 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», согласно которой общая площадь жилых домов, расположенных на садовых земельных участках, зарегистрированных до 01.01.2019, не включается при определении уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения в суммарную общую площадь жилых помещений, занимаемых гражданином и (или) членами его семьи по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и (или) принадлежащих им на праве собственности.

**При рассмотрении гражданских дел о переселении в рамках Программы реновации граждан, состоящих на жилищном учете, суды устанавливают, включен ли дом в Программу реновации, каковы сроки его отселения, состоят ли граждане на жилищном учете и в каком составе (вся семья или часть семьи), каким образом был произведен расчет площади предоставляемого жилого помещения (была ли учтена площадь, принадлежащая на праве собственности или на праве пользования гражданам, состоящим на жилищном учете), отвечает ли критериям равнозначности предложенный к переселению вариант жилого помещения в рамках реализации Программы реновации, а также совершались ли действия по ухудшению жилищных условий гражданами, состоящими на жилищном учете.**

Ш. с семьей из 7-ми человек (Ш., С., М., Ш., В., В., К.) зарегистрирован по месту жительства в отдельной двухкомнатной квартире в многоквартирном доме, включенном в Программу реновации. Собственниками указанного жилого помещения являются Ш. (1/4 доля в праве), С. (1/8 доля в праве) и В. (5/8 доли в праве). Ш. и С. с 1999 года состоят на жилищном учете. Остальные граждане, зарегистрированные по месту жительства в квартире, на жилищном учете не состоят.

Департаментом была проведена перерегистрация учетного дела данной семьи в результате которой установлено, что В. и В. зарегистрированы по месту жительства в квартиру к Ш. с 25.03.2016, в связи с чем, Департамент признал вселение В. и В. действием, повлекшим ухудшение жилищных условий семьи Ш. Таким образом, рассмотрение вопроса об улучшении жилищных условий семьи Ш.



возможно только после истечения 5 лет с момента регистрации В. и В. по данному адресу (т.е. не ранее 25.03.2021).

Ш. не согласился с данным решением Департамента, обратился в Пресненский районный суд города Москвы, указав на то, что регистрация В. и В., не состоящих на жилищном учете, не изменила жилищных условий семьи Ш., состоящей на жилищном учете.

Удовлетворяя исковые требования Ш., суд первой инстанции по делу № 02-1996/2020 указал, что изменения в составе лиц, зарегистрированных в квартире в многоквартирном доме, включенном в Программу реновации, не связаны с намеренным ухудшением жилищных условий, а вызваны объективными причинами. Также суд отметил, что В. и В., не состоящие на жилищном учете в составе семьи Ш., при обеспечении жилым помещением семьи Ш. не признаются Законом № 29 лицами, нуждающимися в улучшении жилищных условий, на предоставление жилого помещения не претендуют.

Суд апелляционной инстанции отдельно подчеркнул, что регистрация В. и В. не повлекла приобретения права состоять на жилищном учете, а размер площади жилого помещения, приходящегося на каждого члена семьи Ш., состоящей на жилищном учете, по-прежнему составляет менее нормы предоставления. В связи с чем, отложение рассмотрения жилищного вопроса семьи Ш. на пять лет было признано неправомерным (**решение Пресненского районного суда города Москвы, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда по гражданскому делу № 02-1996/2020 (№ 33-35595/2020)**).

Семья Ч. из трех человек (она, М. и Т.) проживает в отдельной однокомнатной квартире площадью 30,6 кв. м, принадлежащей Ч. на праве собственности, расположенной в доме, включенном в Программу реновации, на жилищном учете не состоит.

В качестве равнозначного возмещения Департаментом взамен занимаемой квартиры семье Ч. предложено на выбор два варианта однокомнатных квартир в доме-новостройке в районе проживания общей площадью от 39,6 кв. м до 40,7 кв. м (равнозначные занимаемому жилому помещению).

От предложенных вариантов семья Ч. отказалась, настаивая на предоставлении жилого помещения площадью не менее 57 кв. м с учетом факта совместного проживания Ч. с сыном М.

При рассмотрении требований Ч. суд первой инстанции установил, что семья на жилищной учете не состоит, в связи с чем в рамках реализации Программы реновации подлежит предоставлению равнозначное жилое помещение по общей площади занимаемому семьей Ч. жилому помещению. Отказ Департамента в предоставлении жилого помещения большей площади является законным и обоснованным (**решение Пресненского районного суда города Москвы по гражданскому делу № 02-6224/2020**).

К. в составе семьи из 7-ми человек на основании договора социального найма занимает двухкомнатную квартиру в доме, включенном в Программу реновации, в составе семьи из 6-ти человек и состоит на жилищном учете с 1997 года.

По результатам перерегистрации учетного дела семьи К., Департаментом было установлено, что К., состоящая на жилищном учете, является собственником жилого дома. Семье К. было предоставлено равнозначное жилое помещение без снятия с жилищного учета в рамках реализации Программы реновации.

Семья К. не согласилась с расчетом площади жилого помещения, подлежащего предоставлению для переселения, и обратилась с иском в Пресненский районный суд города Москвы с требованием об обязанности Департамента предоставить жилое помещение не менее 126 кв. м с учетом улучшения жилищных условий.

Суд первой инстанции признал расчет Департаментом площади предоставляемого семье К. жилого помещения с учетом площади жилого дома законным и обоснованным, указав на то, что вышеуказанный жилой дом подлежит учету при расчете нормы предоставления площади жилого помещения в силу прямого указания Закона № 29, а решения Администрации о признании данного дома непригодным для постоянного проживания не поступало, напротив, в силу постановления Администрации указанный дом признан подлежащим капитальному ремонту и реконструкции, с целью приведения утраченных в процесс эксплуатации характеристик жилого помещения.

К. подала апелляционную жалобу, указав на то, что судом при вынесении решения не было учтено техническое заключение эксперта, представленное К. в отношении жилого дома, отмечающее ограниченную работоспособность исследованного объекта недвижимости.

Апелляционной инстанцией решение суда первой инстанции было оставлено без изменения, отдельно была подчеркнута обоснованность правовой позиции Департамента ссылкой на часть 10 статьи 20 Закона № 29 (**решение Пресненского районного суда города Москвы и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда по гражданскому делу № 02-6295/2019 (№ 33-636/2020)**).

Семья П. в составе 9-ти человек (П., П., П., Ж., К., И., Н., П., Л.) проживает в жилом помещении на условиях договора социального найма в доме, включенном в Программу реновации, состоит на жилищном учете с 1998 года.

Ж. – жена К. – зарегистрирована в жилом помещении в доме по другому адресу как член семьи нанимателя на основании договора социального найма, а также является собственником двух квартир на основании договора дарения с 2013 года, на жилищном учете совместно с семьей П. не состоит.

Департаментом был произведен расчет площади жилого помещения, подлежащего предоставлению семье П. в рамках переселения по Программе реновации, с учетом площади занимаемого жилого помещения, а также площади

жилых помещений, принадлежащих Ж. на праве собственности и праве пользования.

Семья П. не согласилась с предложенным вариантом жилого помещения исходя из расчета Департамента, указав в соответствующем иске, поданном в Пресненский районный суд города Москвы, на то, что члены семьи П. не обладают самостоятельным правом собственности или правом пользования жилыми помещениями Ж.

Суд первой инстанции при вынесении решения по данному делу отметил, что Ж. на постановку на жилищный учет не претендует, в качестве члена семьи нанимателя в жилое помещение, занимаемое семьей П., не вселялась, в договор социального найма не включалась. Соответственно, Ж. не приобрела статус члена семьи нанимателя и право пользования жилым помещением семьи П., в связи с чем, наличие у Ж. жилой площади на праве собственности и на праве пользования не влияет на жилищные условия семьи П. Таким образом, при расчете площади жилого помещения, подлежащего предоставлению семье П. в рамках переселения по Программе реновации, не подлежит учету площадь жилых помещений, принадлежащих Ж. на праве собственности и праве пользования.

Судом апелляционной инстанции решение суда было оставлено без изменения, апелляционная жалоба Департамента – без удовлетворения (**решение Пресненского районного суда города Москвы и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда по гражданскому делу № 02-0629/2020 (№ 33-23773/2020)**).

**Предоставление отдельных жилых помещений собственникам, в том числе состоящим на жилищном учете, взамен принадлежащих им долей в праве собственности, а также предоставление отдельных жилых помещений гражданам, считающим себя разными семьями, Программой реновации не предусмотрено.**

Квартира находилась в многоквартирном доме, включенном в Программу реновации, и принадлежала на праве общей долевой собственности Ю., Н., Н., Д.

Ю. имел в освобождаемой квартире регистрацию по месту жительства. Д., Н., Н. владели указанным жилым помещением без регистрации по месту жительства.

Ю. состоял на жилищном учете, иные собственники освобождаемой квартиры (Н., Н., Д.) на жилищном учете не состояли.

ДГИ г. Москвы обратился в суд с иском о переселении собственника Ю., состоящего на жилищном учете и зарегистрированного в спорной квартире, а также сособственников Н., Н., Д., не состоящих на жилищном учете и не зарегистрированных в спорном жилом помещении, из квартиры, включенной в Программу реновации, в равнозначную квартиру, указывая на то, что согласие собственников Ю., Д., на предоставленное равнозначное жилое помещение не получено, договор, предусматривающий переход права собственности, не заключен.

Ответчик Ю. предъявил к ДГИ г. Москвы встречный иск о признании распоряжения ДГИ г. Москвы о предоставлении равнозначной квартиры незаконным, признании права на предоставление жилого помещения по норме предоставления в виде комнаты или однокомнатной квартиры, обязанности предоставить отдельное жилое помещение по договору социального найма. Ю. обосновывал свои требования тем, что является малоимущим, обеспечен жилым помещением менее учетной нормы, отмечал, что в рамках Программы реновации Ю. вправе претендовать на предоставление отдельного жилого помещения.

Так, согласно статье 7<sup>3</sup> Закона № 4802-1 в случае, если жилое помещение находится в общей собственности, договор, предусматривающий переход права собственности на такое жилое помещение, заключается со всеми собственниками жилого помещения и предусматривает возникновение права общей собственности на предоставляемое жилое помещение в долях, соответствующих долям в праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в программу реновации (в случае, если такое жилое помещение находилось в общей долевой собственности).

В случае отказа граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и имеющих в собственности жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, от улучшения жилищных условий, а также при несоблюдении ими условий, установленных нормативным правовым актом города Москвы, им предоставляется в соответствии с Законом № 4802-1 равнозначное жилое помещение либо равноценное возмещение в денежной форме или путем предоставления равноценного жилого помещения. Указанные граждане сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, до получения ими жилых помещений в порядке улучшения жилищных условий или до выявления предусмотренных жилищным законодательством оснований для снятия их с данного учета.

Удовлетворяя иски о признании распоряжения ДГИ г. Москвы о предоставлении равнозначной квартиры незаконным, суды первой и апелляционной инстанций подчеркнули, что согласие Ю., состоящего на жилищном учете, на предложенные уведомлением ДГИ г. Москвы варианты жилых помещений в порядке улучшения его жилищных условий в адрес ДГИ г. Москвы не поступило, при этом правовых оснований для предоставления Ю., состоящему на жилищном учете, отдельного от иных собственников жилого помещения в рамках Программы реновации не имеется.

При вынесении судебных постановлений судами также принято во внимание, что собственники Д., Н., Н. возражали против предоставления всем собственникам в общую долевую собственность как равнозначной квартиры, так и иных жилых помещений, предложенных уведомлением ДГИ г. Москвы в порядке улучшения жилищных условий Ю., и, как следствие, обоюдного согласия по вопросу предоставления того или иного варианта жилого помещения не достигли.

Довод Ю. о том, что при предоставлении равнозначного жилого помещения права и законные интересы Ю., как лица, состоящего на жилищном учете, будут

нарушены, судами признан несостоятельным, поскольку в силу положений статьи 7.3 Закона № 4802-1 при предоставлении Ю. равнозначной квартиры за Ю. сохраняется право состоять на жилищном учете.

Суды первой и апелляционной инстанций также отметили, что Законом № 4802-1, а также законодательством города Москвы, регулирующим отношения, возникающие в рамках Программы реновации, предоставление отдельных жилых помещений собственникам (как состоящим, так и не состоящим на жилищном учете) взамен принадлежащих им долей в праве собственности, а также предоставление отдельных жилых помещений гражданам, считающим себя разными семьями, не предусмотрено; в связи с чем доводы ответчиков о предоставлении им отдельных друг от друга жилых помещений судами были отклонены (**решение Тимирязевского районного суда города Москвы и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда по гражданскому делу № 2-1911/2020 (№ 33-14005/2021)**).

**Отказ от предоставления в порядке улучшения жилищных условий жилых помещений, находящихся вне района проживания, является основанием для переселения в равнозначное жилое помещение без снятия с жилищного учета.**

Согласно статье 7<sup>3</sup> Закона № 4802-1 собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации, и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации, в целях обеспечения их жилищных прав взамен указанных жилых помещений предоставляются равнозначные жилые помещения.

В соответствии с ч. 1, 7 ст. 7 Закона № 21 собственнику, а также членам его семьи, освобождающим по основаниям, предусмотренным настоящим Законом, жилые помещения и состоящим на жилищном учете, при их согласии улучшаются жилищные условия в порядке очередности. При принятии данного решения учитывается дата признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий или в жилых помещениях.

В случае отказа собственника, освобождающего жилое помещение (жилой дом) и состоящего на жилищном учете, от соответствующего закону предложенного варианта улучшения жилищных условий при переселении, ему по его выбору предоставляется равноценное возмещение (компенсация) либо выкупная цена в соответствии со статьей 6 настоящего Закона без снятия его с жилищного учета.

Согласно частям 1, 2 статьи 6 Закона № 14 собственнику жилого помещения в многоквартирном доме, подлежащем реновации, членам его семьи, гражданину, с которым заключен договор социального найма жилого помещения в многоквартирном доме, подлежащем реновации, членам его семьи, состоящим на жилищном учете, улучшаются жилищные условия путем предоставления жилого помещения по норме предоставления на одного человека, установленной Законом

города Москвы № 29, вне очереди в порядке и на условиях, установленных Законом города Москвы № 29. В случае отказа указанных в части 1 настоящей статьи граждан от улучшения жилищных условий, а также при несоблюдении условий, установленных Законом города Москвы № 29, им предоставляется равнозначное жилое помещение в соответствии с федеральным законодательством и настоящим Законом. Указанные граждане сохраняют право состоять на жилищном учете до получения ими жилых помещений или до выявления предусмотренных жилищным законодательством оснований для снятия их с жилищного учета.

ДГИ г. Москвы обратился в суд с иском о переселении семьи Х. в равнозначное жилое помещение в виде однокомнатной квартиры, прекращении и признании права собственности граждан на предоставленную площадь. В обосновании иска ДГИ г. Москвы указал, что дом, в котором расположена квартира включен в Программу реновации. Граждане занимают однокомнатную квартиру, признаны нуждающимися в жилых помещениях.

Уведомлением ДГИ г. Москвы семье Х., как лицам, состоящим на жилищном учете и, как следствие, имеющим право на улучшение жилищных условий в рамках Программы реновации, взамен занимаемой однокомнатной квартиры предложены (на выбор) следующие варианты квартир со снятием с жилищного учета: 1) трехкомнатная квартира вне района проживания; 2) трехкомнатная квартира вне района проживания; 3) две однокомнатные квартиры, одна из которых находится вне района проживания.

Семьей дано согласие на однокомнатную квартиру в районе проживания (подписано согласие на заключение договора, предусматривающего переход права собственности). При этом ответчики отказались от однокомнатной квартиры, которая расположена вне района проживания.

Удовлетворяя иск ДГИ г. Москвы о переселении семьи Х. в равнозначную однокомнатную квартиру (с сохранением права состоять на жилищном учете), суд пришел к выводу о том, что требования действующего законодательства при предоставлении собственнику и членам его семьи равнозначного жилого помещения соблюдены. Ответчику Х. предложено равнозначное жилое помещение за принадлежащую на праве собственности квартиру, в том же районе проживания, количество комнат и жилая площадь предоставляемой квартиры соответствует характеристикам принадлежащей ему квартиры, общая площадь превышает занимаемую.

При разрешении возникшего спора суд также указал на необоснованность требования собственника жилого помещения в многоквартирном доме, подлежащему отселению, которому вне очереди было предоставлено жилое помещение как жителю города Москвы, признанному нуждающимся в улучшении жилищных условий, о предоставлении жилого помещения в том же районе города Москвы, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в Программу реновации. Ответчики отказались от жилых помещений, предлагаемых в порядке улучшения жилищных условий, без снятия с жилищного учета в городе Москве, дали согласие на заключение договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение.

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда согласилась с выводами суда первой инстанции, оставив решение суда первой инстанции без изменения (**решение Тимирязевского районного суда города Москвы и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда по гражданскому делу № 02-3377/2021 (№ 33-42/2022)**).

*3. Реализация прав граждан в рамках Программы реновации на заключение договора социального найма на жилое помещение при утрате ордера на жилое помещение*

**Факт отсутствия оригинала или заверенной копии ордера не может являться основанием для отказа гражданину в заключении договора социального найма на квартиру, расположенную в доме, подлежащему отселению.**

ДГИ г. Москвы обратился в суд с иском к Ш., Г. о прекращении права пользования, выселении из квартиры, расположенной в доме, включенном в Программу реновации, без предоставления жилого помещения, указав в обоснование иска, что город Москва является собственником жилого помещения. По данным архивной выписки из домовой книги ответчики имеют регистрацию по месту жительства. Вместе с тем, ответчики не представили документы, на основании которых возникло право пользования спорной квартирой, поскольку ордер на право занятия квартиры утрачен, а в информационных системах ДГИ г. Москвы сведения о предоставлении квартиры отсутствуют. Учитывая, что в силу статьи 47 Жилищного кодекса РСФСР, действовавшего до 01.03.2005, единственным основанием для вселения в предоставленное жилое помещение является ордер, ДГИ г. Москвы просил удовлетворить иск о прекращении права ответчиков пользования жилым помещением и выселении.

Ответчики Ш., Г. предъявили к ДГИ г. Москвы встречный иск о возложении на ДГИ г. Москвы обязанности заключить договор социального найма на занимаемое жилое помещение, мотивировав свои требования тем, что исполкомом Тимирязевского районного совета депутатов трудящихся «О предоставлении жилой площади работникам домостроительного комбината...» принято решение о выдаче ордера на занимаемую жилую площадь. В Едином жилищном документе содержится запись об ордере как основании возникновения права на вселение в спорную квартиру. Истцы по встречному иску зарегистрированы по месту жительства, несут бремя содержания имущества, производят оплату за жилое помещение и коммунальные услуги, а потому имеют право пользования спорной квартирой на условиях социального найма, в связи с чем не могут быть выселены без предоставления жилого помещения.

Отказывая ДГИ г. Москвы в удовлетворении иска и удовлетворяя встречные требования граждан, суд пришел к выводу, что сам по себе факт отсутствия оригинала или заверенной копии ордера на жилое помещение, при условии регистрации ответчиков по месту жительства, длительности проживания в жилом

помещении, реализации права и исполнении обязанностей на условиях социального найма, отсутствие иных предусмотренных законом оснований, свидетельствующих о незаконности проживания в квартире, не может являться основанием для отказа в заключении договора социального найма (**решение Тимирязевского районного суда города Москвы по гражданскому делу № 02-4046/2021**).

**При утере ордера в отношении освобождаемого жилого помещения решение суда об обязанности наймодателя заключить договор социального найма является единственным для истцов способом реализации их права на заключение данного договора.**

Граждане обратились в суд с иском к ДГИ г. Москвы об обязанности заключить договор социального найма на жилое помещение. В обосновании требований указали, что семья на законных основаниях занимает квартиру, однако, им отказано в заключении договора социального найма, так как не сохранился ордер на право вселения в квартиру.

Удовлетворяя исковые требования граждан, суд учел, что единственной для истцов возможностью реализовать свое право на заключение с ними договора социального найма спорной квартиры является судебное решение об обязанности Департамента заключить соответствующий договор, при этом суд исходил из совокупности установленных по делу обстоятельств, в том числе принял во внимание то обстоятельство, что жилое помещение было предоставлено на законных основаниях, ранее квартиру занимали члены семьи истцов (которые в настоящее время умерли), заявители были вселены с соблюдением требований жилищного законодательства.

При этом суд не согласился с позицией Департамента, особо отметив, что утрата ордера не является препятствием для заключения договора социального найма с учетом установленных судом обстоятельств (**решение Перовского районного суда города Москвы по гражданскому делу № 02-6722/2021**).

#### *4. Реализация прав граждан, занимающих жилое помещение на основании служебного ордера, в рамках Программы реновации*

Согласно части 1 статьи 7<sup>3</sup> Закона № 4802-1 собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации, и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации, в целях обеспечения их жилищных прав взамен указанных жилых помещений предоставляются равнозначные жилые помещения.

Предоставление жилых помещений гражданам, занимающим жилую площадь на основании служебного ордера, вышеуказанными нормативными актами не предусмотрено.

В соответствии со статьей 10 ЖК РФ, жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных ЖК РФ, другими федеральными



законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности.

Правоотношения по использованию жилых помещений, находящихся в собственности города Москвы, ранее предоставленных органам государственной власти города Москвы или организациям (предприятиям), финансируемым за счет средств бюджета города Москвы, по договору аренды, а также гражданам по договору, заключенному на условиях субаренды или по служебному ордеру, регулируются Положением о порядке использования жилых помещений, находящихся в собственности города Москвы, ранее предоставленных гражданам по договорам субаренды или в качестве служебных жилых помещений, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 05.08.2008 № 711-ПП «О порядке использования жилых помещений, находящихся в собственности города Москвы, предоставленных гражданам на условиях субаренды или в качестве служебных жилых помещений».

Согласно пункту 3 указанного Положения с гражданами, проживающими в жилых помещениях, предоставленных им до введения в действие ЖК РФ на условиях субаренды или в качестве служебных жилых помещений, проработавшими в организациях (предприятиях), предоставивших жилые помещения, или в общей сложности в организациях, финансируемых за счет средств федерального бюджета, бюджета города Москвы, менее 10 лет, либо с проживающими в таких жилых помещениях членами семьи умерших граждан, проработавших в организациях (предприятиях), предоставивших жилые помещения, или в общей сложности в организациях, финансируемых за счет средств федерального бюджета, бюджета города Москвы, менее 10 лет, заключаются на занимаемые ими жилые помещения договоры социального найма жилого помещения на условиях и по процедуре, определенных в Порядке предоставления жилых помещений, предоставленных гражданам на условиях субаренды или в качестве служебных жилых помещений до введения в действие ЖК РФ, по договорам социального найма жилых помещений приложения 1 к настоящему Положению.

Семья Б. обратилась в суд с иском к ДГИ г. Москвы об обязанности заключить договор социального найма на жилое помещение, мотивируя свои требования тем, что дом, в котором проживают истцы, включен в Программу реновации и подлежит отселению, переселение семьи Б. не осуществляется, поскольку с заявителями не заключен в установленном порядке договор социального найма в отношении квартиры, в которой постоянно зарегистрированы и фактически проживает семья Б. Между тем истцы на законных основаниях вселилась и занимают в настоящее время квартиру. При обращении в ДГИ г. Москвы о заключении договора социального найма истцам отказано по мотивам отсутствия в представленных документах сведений о трудовом стаже Б., составляющем более 10 лет в организациях, финансируемых за счет средств федерального бюджета, бюджета города Москвы. Указанный отказ истцы считают незаконным.

ДГИ г. Москвы, не согласившись с требованиями семьи Б., предъявил встречный иск о выселении Б.И.В., Б.А.А., Б.О.А., Б.И.П. из спорного жилого помещения, указав на отсутствие у Б.И.В. необходимого стажа для заключения договора социального найма, а также на то, что документ, послуживший основанием для вселения ответчиков в жилое помещение, предоставлен не был.

Удовлетворяя исковые требования семьи Б., суд исходил из установленных по делу обстоятельств, при этом принял во внимание, что жилое помещение было предоставлено Б.И.В. до введения в действие ЖК РФ, в свою очередь общий стаж работы Б.И.В. в организациях, финансируемых за счет бюджета города Москвы, составлял более 10 лет, что нашло свое объективное подтверждение в ходе рассмотрения дела. Факт предоставления Б.И.В. служебного жилого помещения до 1 марта 2005 года, то есть до вступления в силу ЖК РФ, с последующим вселением членов семьи подтвержден, в том числе выпиской из домовой книги, единым жилищным документом.

Кроме того, согласно полученным по судебным запросам архивным справкам период работы Б.И.В. в Московском производственном фурнитурном объединении составил с 1986 года по 1998 год, впоследствии осуществляла работу в ДЭЗ-35, откуда была переведена в РЭУ-16, а впоследствии в МРЭП № 34. В данных организациях Б.И.В. проработала в общей сложности 8 лет 9 месяцев 11 дней. С учетом сведений о состоянии индивидуального лицевого счета застрахованного лица Б.И.В. в период с 15.10.2004 по 15.04.2005 (6 месяцев 16 дней), с 15.10.2005 по 15.04.2006 (6 месяцев 1 день), с 15.10.2006 по 15.04.2007 (6 месяцев 1 день) работала в Московской городской организации общественно-государственного объединения «Всероссийское физкультурно-спортивное общество «Динамо», то есть всего стаж работы в организациях, финансируемых за счет бюджета города Москвы, составил 18 месяцев 18 дней.

Учитывая обоснованность предъявленного Б.И.В. иска, наличие правовых оснований для заключения с Б.И.В. договора социального найма в отношении спорного жилого помещения, поскольку Б.И.В. относится к категории лиц, приведенных в постановлении Правительства Москвы от 05.08.2008 № 711-ПП, с которыми мог быть заключен договор социального найма, встречный иск ДГИ г. Москвы о выселении оставлен судом без удовлетворения.

Таким образом, при рассмотрении гражданских дел указанной категории необходимо учитывать основания возникновения права пользования жилым помещением, период его предоставления, наличие подтвержденного в установленном порядке стажа работа в организациях, финансируемых за счет средств федерального бюджета, бюджета города Москвы.

При этом в каждом конкретном случае суду при оценке юридически значимых обстоятельств надлежит оказывать содействие сторонам в получении доказательств, подтверждающих законность возникновения как права пользования жилым помещением, так и наличие правовых оснований для заключения договора социального найма.

В свою очередь отсутствие оформленного в установленном порядке договора социального найма, при установлении факта законности предоставления жилого

помещения, соблюдение условий, установленных Положением о порядке использования жилых помещений, находящихся в собственности города Москвы, ранее предоставленных гражданам по договорам субаренды или в качестве служебных жилых помещений, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 05.08.2008 № 711-ПП, основанием для отказа в решении вопроса о переселении семьи из дома, подлежащего отселению в рамках Программы реновации, не является (**решение Бабушкинского районного суда города Москвы по гражданскому делу № 02-1462/2020**).

*5. Особенности рассмотрения гражданских дел по отнесению жилых помещений, расположенных в домах, подлежащих освобождению в рамках Программы реновации, к выморочному имуществу*

Предоставление равнозначного жилого помещения в рамках Программы реновации, исходя из установленных статьей 7<sup>3</sup> Закона № 4802-1 положений, осуществляется на основании договора, заключаемого между собственником жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в Программу реновации, и уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы.

При этом договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение с условием предоставления равнозначного жилого помещения, подлежит заключению собственником жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в Программу реновации, в обязательном порядке в соответствии с гражданским законодательством.

Отсутствие подтвержденного в установленном порядке права собственности (тогда, когда регистрация такого права на недвижимое имущество является обязательным) влечет невозможность заключения договора, предусматривающего переход права собственности, в рамках Программы реновации во внесудебном порядке.

**При разрешении вопроса о наследственных правах в отношении жилого помещения (доли), расположенного в доме, подлежащим отселению в рамках Программы реновации, суд устанавливает круг наследников, призванных к наследованию как по закону, так и по завещанию, учитывает соблюдение наследниками установленного законом срока принятия наследства, совершения им действий, направленных на принятие наследства. Отсутствие оформленного в установленном порядке права собственности в отношении наследственного имущества в виде жилого помещения (соответствующей доли), препятствием к решению вопроса о переселении, освобождении жилого помещения с признанием за городом Москвой права собственности в порядке наследования по закону на объект недвижимости в судебном порядке, не является.**

ДГИ г. Москвы обратился в суд с иском к М., Р. о прекращении права собственности М. на 1/2 долю в праве общей долевой собственности на однокомнатную квартиру, расположенную в доме, подлежащем отселению в рамках Программы реновации, признанию за М. права собственности на 1/2 доли предоставляемого жилого помещения, признанию 1/2 доли, принадлежавшей ранее Р., выморочным имуществом, подлежащей передаче в собственность города Москвы в порядке наследования по закону.

Свои требования ДГИ г. Москвы мотивировал тем, что собственниками жилого помещения являлись М. и П. по 1/2 доли каждый, дом, в котором расположена квартира, включен в Программу реновации. П., являясь собственником 1/2 доли, умерла, наследственные права на принадлежащую ей долю в праве собственности в спорной квартире не оформлены. Распоряжением Департамента М. взамен принадлежащей ему доли предоставлена в собственность 1/2 доли жилого помещения в доме новостройке с заключением договора, предусматривающего переход права собственности. Однако М. для заключения договора не явился. После смерти П. к ее имуществу нотариусом г. Москвы открыто наследственное дело. Наследником по закону первой очереди является Р, не получивший в установленном порядке свидетельство о праве на наследство.

Поскольку заключение договора с М. на соответствующую долю предоставленного жилого помещения во внесудебном порядке не представилось возможным, а также ввиду неразрешенности вопроса о наследственных правах в отношении принадлежавшей умершей П. доли квартиры, надлежащим способом защиты прав при реализации Программы реновации, а также реализации права наследования выморочного имущества является предъявление иска о прекращении права общей долевой собственности М., выселении М. с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения, признанию за городом Москвой права собственности на долю квартиры, принадлежавшую П. в порядке наследования по закону по основаниям, установленным статьей 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Удовлетворяя исковые требования ДГИ г. Москвы в части жилищных прав М., суд первой инстанции исходил из положений, приведенных в статье 7<sup>3</sup> Закона № 4802-1, статье 292 ГК РФ, установив наличие правовых оснований для прекращения права общей долевой собственности М. на занимаемое жилое помещение, признанию за М. права общей долевой собственности на долю в предоставленном жилом помещении, в том числе о его переселении, указав на соблюдение ДГИ г. Москвы установленного вышеприведенным законом порядка обеспечения жилищных прав собственника М. при решении вопроса об освобождении жилого помещения, расположенного в доме, включенном в Программу реновации.

В свою очередь, разрешая требования ДГИ г. Москвы о признании права собственности на 1/2 долю подлежащего освобождению жилого помещения, принадлежавшую наследодателю П., в порядке наследования по закону, суд пришел к выводу об отнесении указанного имущества к выморочному, поскольку наследник по закону Р. в установленном порядке, в предусмотренный законом срок

наследство не принял, иных наследников по закону либо по завещанию к имуществу П. не имеется (решение **Бабушкинского районного суда города Москвы по гражданскому делу № 02-5516/2021**).

*6. Особенности применения требований к улучшенной отделке равнозначных жилых помещений*

В соответствии со статьей 7<sup>3</sup> Закона № 4802-1, статьей 4 Закона № 14 предоставляемое для переселения жилое помещение должно соответствовать стандартам благоустройства, установленным законодательством города Москвы, а также иметь улучшенную отделку в соответствии с требованиями, установленными нормативным правовым актом города Москвы.

**При оценке соответствия равнозначных жилых помещений, предоставляемых в рамках Программы реновации, требованиям к улучшенной отделке, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 08.08.2017 № 516-ПП, юридическое значение имеет дата включения многоквартирного дома в адресную инвестиционную программу города Москвы, а также соблюдение Московским фондом реновации жилой застройки процедуры определения особенностей применения указанных **Требований к улучшенной отделке**.**

Департамент обратился в суд с иском к ответчикам Ч.О.А., К.Д.А. о переселении в рамках Программы реновации в равнозначную двухкомнатную квартиру на основании договора, регламентирующего переход прав собственности. Свои требования истец мотивировал тем, что предложенная для переселения квартира отвечает требованиям к улучшенной отделке равнозначных жилых помещений, предоставляемых взамен жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации, и помещений общего пользования в многоквартирных домах, в которых предоставляются такие равнозначные жилые помещения, утвержденные постановлением Правительства Москвы от 08.08.2017 № 516-ПП в части, не противоречащей конструктивным и проектным особенностям здания и предлагаемого жилого помещения.

Возражая против удовлетворения иска и предъявляя встречный иск о возложении обязанности по предоставлению иного жилого помещения, ответчики указывали, что предлагаемая для переселения квартира не соответствует требованиям к улучшенной отделке жилых помещений, а именно, в квартире установлены ванная и розетки, не соответствующие вышеуказанным Требованиям к улучшенной отделке помещений. Кроме того, в квартире отсутствуют обязательные к установке внутренние перила балкона/лоджии.

Постановлением Правительства Москвы от 08.08.2017 № 516-ПП утверждены Требования к улучшенной отделке равнозначных жилых помещений, предоставляемых взамен жилых помещений в многоквартирных домах,

включенных в Программу реновации, и помещений общего пользования в многоквартирных домах, в которых предоставляются такие равнозначные жилые помещения. Вместе с тем, согласно примечанию № 1 к указанным Требованиям, приведенные правила к отделке элементов здания в отношении многоквартирных домов, включенных в адресную инвестиционную программу города Москвы до дня вступления в силу настоящего постановления, применяются с учетом особенностей, определенных Московским фондом реновации жилой застройки после одобрения Попечительским советом Московского фонда реновации жилой застройки. В силу положений пункта 2.18 постановления Правительства Москвы от 08.08.2017 № 517-ПП «Об учреждении Московского фонда реновации жилой застройки» фонд определяет после одобрения Попечительским советом Московского фонда реновации жилой застройки особенности применения Требований к улучшенной отделке равнозначных жилых помещений в отношении многоквартирных домов, включенных в адресную инвестиционную программу города Москвы до дня вступления в силу настоящего постановления, в целях обеспечения их соответствия архитектурным, конструктивным и объемно-планировочным решениям, предусмотренным проектной документацией, получившей положительное заключение государственной экспертизы.

Разрешая иски требования сторон, суд установил, что предлагаемый для переселения многоквартирный дом включен в адресную инвестиционную программу до дня вступления в силу постановления Правительства Москвы от 08.08.2017 № 516-ПП, уполномоченной комиссией выдано разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию как возведенного в соответствии с архитектурными, конструктивными и объемно-планировочными решениями, предусмотренными проектной документацией, получившей положительное заключение государственной экспертизы, а применение Требований к улучшенной отделке жилых помещений в части, не противоречащей конструктивным особенностям многоквартирного дома и расположенных в нем помещений, одобрено Московским фондом реновации жилой застройки и его Попечительским советом.

Указанные обстоятельства, установленные в ходе рассмотрения дела, подтвердили законность предоставления для переселения по Программе реновации жилого помещения, требования к улучшенной отделке которого применены с учетом особенностей его конструктивных и проектных решений, что явилось основанием для удовлетворения Никулинским районным судом города Москвы исковых требований ДГИ г. Москвы по гражданскому делу № 02-0804/2020 о переселении семьи в рамках Программы реновации в дом-новостройку, включенный в адресную инвестиционную программу до принятия и вступления в силу постановления Правительства Москвы от 08.08.2017 № 516-ПП, и отказе в удовлетворении встречного иска ответчиков.

С выводами суда первой инстанции согласились вышестоящие судебные инстанции, в связи с чем на основании апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 08.12.2020 по гражданскому делу № 33-39382/2020 и определения судебной коллегии по

гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции по делу № 88-10248/2021 от 11.05.2021 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

К аналогичному выводу, в том числе в части оценки правомерности решения Московского фонда реновации жилой застройки при определении порядка применения требований к улучшенной отделке равнозначных жилых помещений, пришел Тверской районный суд города Москвы по гражданскому делу № 02-0578/2021, отказав в удовлетворении исковых требований К.Д.А., Ч.О.А. о признании недействительными решений Московского фонда реновации жилой застройки и Попечительского совета Фонда. Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 30.09.2021 по делу № 33-39337/2021 решение суда первой инстанции от 10.03.2021 оставлено без изменения (**апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда по гражданскому делу № 33-39382/2020, определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда по гражданскому делу № 88-10248/2021; апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда по гражданскому делу № 33-39337/2021**).

#### *7. Переселение граждан из комнат в коммунальных квартирах в рамках Программы реновации*

В соответствии с положениями части 10 статьи 7<sup>3</sup> Закона № 4802-1 взамен освобождаемой гражданином комнаты в коммунальной квартире в многоквартирном доме, включенном в Программу реновации, в качестве равнозначного жилого помещения или равноценного жилого помещения в соответствии с этим Законом предоставляется отдельная квартира. При этом предоставление комнаты в коммунальной квартире или части жилого помещения, составляющей долю в праве общей собственности на отдельную квартиру, не допускается. В случае, если освобождаемая комната в коммунальной квартире в многоквартирном доме, включенном в Программу реновации, находится в общей долевой или общей совместной собственности граждан, таким гражданам предоставляется отдельная квартира на праве общей долевой или общей совместной собственности.

**При рассмотрении гражданских дел о переселении граждан из комнат в коммунальной квартире в отдельные благоустроенные квартиры правовое значение имеют основания возникновения права собственности граждан в отношении комнат, подлежащих освобождению в рамках Программы реновации, в связи с чем судам следует учитывать, что, если наниматель (собственник) и члены его семьи занимали квартиру или комнату (комнаты) в коммунальной**

**квартире, им подлежит предоставлению квартира или жилое помещение, состоящее из того же числа комнат, что и в коммунальной квартире, а также что предоставление гражданам взамен освобождаемых комнат в коммунальной квартире в доме, включенном в Программу реновации, равнозначного жилого помещения не предусматривает одновременного улучшения жилищных условий граждан, если они не признаны малоимущими гражданами по установленным ЖК РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях либо нуждающимися в улучшении жилищных условий.**

ДГИ г. Москвы обратился в суд с иском к ответчикам К., К., К. о переселении в рамках Программы реновации из двух комнат в коммунальной квартире в равнозначную двухкомнатную квартиру на основании договора, регламентирующего переход права собственности.

Свои требования истец мотивированы тем, что К. в составе семьи из 6 человек зарегистрированы и проживали в двух комнатах № 2, 3 площадью жилого помещения 53,4 кв. м. в трехкомнатной коммунальной квартире в доме, включенном в Программу реновации.

Указанные комнаты № 2, 3 в коммунальной квартире принадлежали на праве общей долевой собственности К. (1/12 доля в праве), К. (1/4 доля в праве), К. (1/3 доля в праве), К. (1/3 доля в праве), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны записи регистрации права.

Комнаты № 2, 3 в трехкомнатной коммунальной квартире передавались Департаментом жилищной политики и жилищного фонда города Москвы на основании единого договора передачи жилого помещения гражданину В., затем на основании одного договора купли-продажи комнат № 2, 3 с отдельными кадастровыми номерами между В. и К. состоялся переход права собственности.

В ходе судебного разбирательства судом первой инстанции было принято встречное исковое заявление К. об обязанности ДГИ г. Москвы принять решение о предоставлении двух отдельных однокомнатных квартир, взамен двух комнат в коммунальной квартире в доме, включенном в Программу реновации.

Суд первой инстанции согласился с позицией ответчиков и пришел к выводу, что за каждую комнату в коммунальной квартире в многоквартирном доме, включенном в Программу реновации, ответчикам полагается две отдельные однокомнатные квартиры, в связи с чем отказал в удовлетворении исковых требований ДГИ г. Москвы и удовлетворил встречные исковые требования К.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции и их правовым обоснованием.

Однако с указанными выводами судов не согласился Второй кассационный суд общей юрисдикции, поскольку они не соответствуют нормам гражданского и жилищного права, ввиду чего судебные акты были отменены, дело направлено на новое рассмотрение.

Кассационная инстанция в своем определении по делу № 88-9860/2021 указала, что судами не учтено, что комнаты в коммунальной квартире передавались в собственность прежнему владельцу на основании одного договора передачи и были проданы семье ответчиков К. также на основании одного договора



купли-продажи.

Также кассационной инстанцией было установлено, что после включения дома в Программу реновации был осуществлен факт дарения долей в праве общей долевой собственности на комнаты в коммунальной квартире между членами одной семьи. Судами не дано оценки добросовестности участников гражданского оборота.

Удовлетворяя кассационную жалобу ДГИ г. Москвы, суд кассационной инстанции отметил, что выводы судов первой и апелляционной инстанций нарушают положения главы 18 ГК РФ, где самостоятельным объектом недвижимости признается именно квартира, а не комната, являющаяся ее частью, то есть вещественным выражением доли в праве общей собственности на квартиру, поскольку иное толкование будет противоречить положениям гражданского права. Ответчики являются членами одной семьи, их переселение в отдельную равнозначную двухкомнатную квартиру прав и законных интересов не нарушает, равно как и не противоречит установленному правилу вселения данных лиц в отдельное жилое помещение.

Суды первой и апелляционной инстанций не учли данные обстоятельства, что привело к отмене судебных актов и вынесению решения об удовлетворении исковых требований ДГИ г. Москвы о переселении из двух комнат в коммунальной квартире в отдельную двухкомнатную квартиру, оставив встречные исковые требования К. без удовлетворения (**Определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции по делу № 88-9860/2022**).

В Пресненский районный суд города Москвы обратилась А. с иском заявлением к ДГИ г. Москвы о признании незаконными действий, выраженных в непредставлении равнозначных жилых помещений.

В обоснование исковых требований А. указывает, что она является собственником комнаты № 1 площадью 12,8 кв. м и комнаты № 2 площадью 13,1 кв. м в коммунальной квартире в доме, включенном в Программу реновации.

Взамен освобождаемых комнат, являющихся отдельными жилыми помещениями, по мнению истца, ее семье должны быть предоставлены две отдельные квартиры, то есть равнозначные жилые помещения за каждую из комнат.

В адрес семьи истца направлен проект договора, согласно которому истцу предлагается взамен ее комнат одна двухкомнатная квартира, не согласившись с данным предложением ДГИ г. Москвы она обратилась в суд.

Решением суда первой инстанции по гражданскому делу № 02-4131/2020 в удовлетворении исковых требований А. к ДГИ г. Москвы отказано.

Суд первой инстанции исходил из того, что истцу на праве собственности принадлежит единый объект - двухкомнатная квартира, а не два отдельных объекта в виде комнат № 1 и № 2. В ходе судебного разбирательства было установлено, что при приватизации квартиры коммунального заселения прежние владельцы приобрели в собственность комнаты № 1 и № 2 с отдельными кадастровыми

номерами, впоследствии А. на основании договора купли-продажи приобрела права собственности на указанные комнаты. При таких обстоятельствах предложенная к переселению двухкомнатная квартира в доме-новостройке является равнозначной освобождаемой, расположена в районе проживания, переселение А. в предоставленное ДГИ г. Москвы жилое помещение не повлечет ухудшения ее жилищных условий, в связи с изложенным, требования статьи 7<sup>3</sup> Закона № 4802-1 при предоставлении А. равнозначного жилого помещения ДГИ г. Москвы соблюдены.

С выводами суда первой инстанции согласились вышестоящие судебные инстанции, в связи с чем на основании апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18.02.2021 по гражданскому делу № 33-7304/2021 и кассационного определения судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции по делу № 88-13081/2021 от 10.06.2021 решение суда первой инстанции оставлено без изменения (**решением Пресненского районного суда города Москвы по делу № 02-4131/2020, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда по делу № 33-7304/2021, определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции по делу № 80-13081/2021**).

*8. Предоставление равноценного денежного возмещения  
и жилых помещений за доплату  
в рамках Программы реновации*

**В рамках Программы реновации равноценное денежное возмещение, а также жилые помещения за доплату могут быть предложены собственникам освобождаемого жилого помещения только на основании письменного заявления всех собственников.**

ДГИ г. Москвы обратился в суд с иском о переселении Е., С. из квартиры, включенной в Программу реновации, в равнозначную квартиру, указывая на то, что согласие Е., С. на предоставленное равнозначное жилое помещение не получено, договор, предусматривающий переход права собственности, не заключен.

Удовлетворяя исковые требования ДГИ г. Москвы, суды первой и апелляционной инстанций указали на то, что ответчикам предложено равнозначное жилое помещение за принадлежащую им на праве собственности квартиру, в том же районе проживания, количество комнат и жилая площадь предоставляемой квартиры соответствует характеристикам принадлежащей им квартиры, общая площадь превышает занимаемую.

Е. в своей кассационной жалобе, а также прокурор в кассационном представлении указали на то, что Е. вариант иной квартиры за доплату и денежная компенсация Департаментом не предлагались, тогда как такая обязанность возложена на орган исполнительной власти при решении вопроса о переселении собственников из подлежащего освобождению жилого помещения в рамках Программы реновации.

Вместе с тем согласно статье 7<sup>3</sup> Закона № 4802-1 собственник жилого помещения на основании письменного заявления вместо предоставляемого в собственность равнозначного жилого помещения вправе получить за освобождаемое жилое помещение равноценное возмещение в денежной форме или путем предоставления равноценного жилого помещения. Указанное заявление может быть направлено в уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы в течение тридцати дней со дня получения собственником жилого помещения проекта договора, заключаемого в соответствии с частью четвертой настоящей статьи, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение с условием предоставления равнозначного жилого помещения.

В силу пункта 1.1. положениями постановления Правительства Москвы от 01.02.2018 № 45-ПП «О порядке приобретения собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве, или гражданами, имеющими право пользования такими жилыми помещениями на условиях социального найма, за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им равнозначные жилые помещения» собственник, наниматель взамен приобретения в собственность равнозначного жилого помещения вправе по письменному заявлению, направляемому в Московский фонд реновации жилой застройки, при наличии соответствующих жилых помещений, находящихся в собственности Фонда, приобрести за доплату жилое помещение (жилые помещения) в многоквартирном доме, в котором такому собственнику, нанимателю предоставляется равнозначное жилое помещение, либо в ином построенном в целях реализации Программы реновации многоквартирном доме, в котором имеется резерв жилых помещений, при условии, что такой многоквартирный дом расположен в одном районе города с многоквартирным домом, который включен в Программу реновации и в котором собственнику, нанимателю принадлежит жилое помещение.

Отказывая в удовлетворении кассационной жалобы Е. и кассационного представления прокурора, суд кассационной инстанции отметил, что в рамках Программы реновации ДГИ г. Москвы может предложить собственникам освобождаемого жилого помещения равноценное денежное возмещение лишь при наличии письменного заявления всех собственников соответствующего жилого помещения, тогда как полномочия по предоставлению жилых помещений за доплату (по заявлению собственников) возложены не на ДГИ г. Москвы, а на Московский фонд реновации жилой застройки (**решение Тимирязевского районного суда города Москвы по делу № 2-3264/2019, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского**

**городского суда по делу № 33-23810/2020, определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции по делу № 88-23139/2020).**

*9. Обращение решений судов о выселении граждан из домов, включенных в Программу реновации, к немедленному исполнению*

**При выявлении опасности проживания во включенном в Программу реновации жилом доме, в связи с отключением коммуникаций, решение о переселении граждан может быть обращено к немедленному исполнению.**

Часть 1 статьи 212 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусматривает, что суд может по просьбе истца обратиться к немедленному исполнению решения, если вследствие особых обстоятельств замедление его исполнения может привести к значительному ущербу для взыскателя или исполнение может оказаться невозможным.

ДГИ г. Москвы обратился в суд с иском о переселении Р., Р. из квартиры, включенной в Программу реновации, в равнозначную квартиру, заявив ходатайство об обращении решения суда к немедленному исполнению, поскольку семья Р. является одной из последних переселяемых семей в доме, и дальнейшее проживание ответчиков в спорной квартире создает прямую угрозу их жизни и здоровью.

Заявляя ходатайство об обращении решения суда к немедленному исполнению ДГИ г. Москвы в обоснование своих доводов представил:

- акт обследования дома, подтверждающий отселение остальных жителей дома (с приложением фотоматериалов, подтверждающих текущее состояние дома и квартир);
- письмо управляющей организации о понесенных убытках на содержание отселенных квартир и отсутствии возможности бесперебойного обеспечения коммуникациями неотселенных квартир.

Удовлетворяя исковые требования ДГИ г. Москвы и ходатайство ДГИ г. Москвы об обращении решения суда к немедленному исполнению, суд первой инстанции указал на то, что проживание ответчиков в доме приводит к срыву графика сноса дома, задержка сноса дома приносит значительные убытки городу Москве.

Обращение решение суда к немедленному исполнению было предметом рассмотрения апелляционной жалобы Р. в суде апелляционной инстанции.

Суд апелляционной инстанции согласился с решением суда первой инстанции и указал на то, что в квартирах жилого дома перекрыты краны ХВС, заглушены стояки ЦО, отключены от газоснабжения, городу Москве наносятся убытки из-за необходимости содержания практически полностью отселенных домов, безопасное проживание в квартирах не представляется возможным,

дальнейшая эксплуатация домов повышает вероятность возникновения чрезвычайных ситуаций, террористической угрозы, а также препятствует подготовке их к сносу. В связи с чем суд пришел к выводу о том, что обращение решения в части переселения ответчиков к немедленному исполнению не противоречит закону (**решение Тимирязевского районного суда города Москвы по делу № 2-1139/2020 и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда по делу № 33-418893/2020**).

*10. Соблюдение прав собственников жилых помещений при переселении из жилых домов, признанных аварийными и подлежащих отселению*

В соответствии с положениями статьи 5 ЖК РФ жилищное законодательство отнесено к совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов, в связи с чем к жилищным правоотношениям, не урегулированным общими нормами федерального законодательства, подлежат применению специальные нормы, устанавливаемые законодательством субъекта Российской Федерации.

Порядок обеспечения жилищных прав граждан при переселении и освобождении жилых помещений (жилых домов) в городе Москве, не относящихся к реализации Программы реновации, регулируется специальными правовыми нормами Закона № 21.

Согласно статье 6 Закона № 21 собственникам, освобождающим жилые помещения (жилые дома), по их выбору в денежной или натуральной форме предоставляется равноценное возмещение (компенсация) либо выкупная цена.

В соответствии с названной правовой нормой собственнику жилого помещения предоставлено право выбора обеспечения его прав путем получения денежной либо натуральной компенсации. Ввиду изложенного, уполномоченный государственный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации обязан предложить собственникам жилых помещений, расположенных в доме, подлежащем расселению и сносу, выбор формы получения соответствующей компенсации.

Анализ судебной практики рассмотрения дел указанной категории свидетельствует о том, что суды первой инстанции в основном правильно определяют закон, подлежащий применению к спорным правоотношениям, руководствуются положениями Конституции Российской Федерации, ЖК РФ, Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», Положением 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 января 2006 года № 47. В тоже время при рассмотрении гражданских дел по искам уполномоченного органа о переселении граждан следует также учитывать закон

субъекта Российской Федерации, принятого в развитие указанных норм, регламентирующий порядок и условия переселения граждан из аварийного жилищного фонда, а также устанавливающий дополнительные гарантии переселяемым собственникам и нанимателям квартир.

**При рассмотрении дел о переселении граждан из аварийных жилых домов судам необходимо учитывать, что отказ от конкретного жилого помещения, требование о предоставлении иной квартиры при отсутствии согласия на денежную форму компенсации в совокупности свидетельствуют об избрании собственником натуральной формы компенсации, в связи с чем предъявление ДГИ г. Москвы иска о переселении собственника жилого помещения в предоставленную равнозначную квартиру без требований об обязанности принять денежную компенсацию является правомерным и не умаляет права собственника на избрание формы компенсации.**

ДГИ г. Москвы обратился в Кунцевский районный суд города Москвы с исковыми требованиями о прекращении прав собственности Е.З.А. в отношении принадлежащей ей трехкомнатной квартиры, расположенной в многоквартирном доме, подлежащем расселению и сносу, и переселении собственника, членов его семьи в предоставленную трехкомнатную квартиру в доме-новостройке.

В ходе рассмотрения дела судом установлено, что Е.З.А. является собственником отдельной трехкомнатной квартиры, расположенной в многоквартирном доме, признанном в установленном порядке подлежащим отселению и сносу.

При рассмотрении вопроса о переселении семьи Е.З.А. собственнику жилого помещения в качестве натуральной формы компенсации предложена равноценная трехкомнатная квартира в доме-новостройке, а также разъяснено право на получение денежной формы компенсации, соразмерной стоимости принадлежащей ответчику квартиры. Возражая против удовлетворения исковых требований, ответчик Е.З.А. выражала несогласие с характеристиками представленной для переселения квартиры в доме-новостройке, просив предоставить в ее собственность иное равноценное жилое помещение. Согласие на получение денежной формы компенсации от собственника жилого помещения получено не было.

Таким образом, с учетом изложенной ответчиком позиции о готовности принять в собственность равноценную квартиру с иными характеристиками по сравнению с предложенной суд пришел к выводу об избрании собственником натуральной формы компенсации за освобождаемое жилое помещение, что явилось подтверждением соблюдения органом исполнительной власти процедуры переселения семьи Е.З.А. и обеспечения права на получение равноценного возмещения за освобождаемую квартиру.

С указанными выводами согласились суды апелляционной и кассационной инстанции, оставив решение Кунцевского районного суда города Москвы без изменения, а жалобы ответчика – без удовлетворения (**решение Кунцевского районного суда города Москвы по делу № 02-2889/2021, апелляционное**

**определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда по делу № 33-27198/2021, определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции по делу № 88-22098/2021).**

**При рассмотрении гражданских дел о переселении собственников и нанимателей жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими отселению, суд руководствуется законодательством субъекта Российской Федерации, регламентирующим порядок и условия переселения граждан из аварийных жилых домов, а также устанавливающим дополнительные гарантии собственникам и нанимателям освобождаемых жилых помещений.**

ДГИ г. Москвы обратился в суд с иском о переселении собственника Т.Г. из квартиры, находящейся в жилом доме, признанным аварийным и подлежащим отнесению, в равноценную квартиру, указывая на то, что согласие собственника Т.Г. на предоставленное равноценное жилое помещение не получено, договор, предусматривающий переход права собственности, не заключен.

Возражая против удовлетворения исковых требований ДГИ г. Москвы, Т.Г. утверждала, что жилой дом, в котором расположена освобождаемая квартира, фактически аварийным не является, а также что данный жилой дом требует только капитального ремонта, отметил, что ставит под сомнение введение жилого дома, в котором расположена предоставляемая квартира, в эксплуатацию.

Удовлетворяя исковые требования ДГИ г. Москвы о переселении Т.Г. в предоставленную квартиру, суды первой и апелляционной инстанции правомерно руководствовались положениями Закона города Москвы № 21 и указали на то, что факт признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу подтверждается распоряжением Правительства Москвы, которое утраченным силу не признано.

Судами также было установлено, что ответчику предложено равноценное возмещение за принадлежащие ему на праве собственности жилые помещения в виде отдельных трехкомнатных квартир, расположенной в доме-новостройке в том же районе проживания, состоящее из того же количества комнат, большей площадью и большей стоимости, что подтверждают представленные в материалы дела отчеты о рыночной стоимости обеих квартир.

Суды первой и апелляционной инстанций отметили, что в материалах гражданского дела имеется разрешение на ввод жилого дома, в котором расположена предоставляемая квартира, в связи с чем довод ответчика о не введении жилого дома в эксплуатацию судами принят во внимание не был.

Суды также учли, что Законом № 21 количество предложенных для переселения вариантов жилых помещений не установлено, в связи с чем внесудебный порядок работы по подбору жилых помещений для переселения ответчика нарушен не был, а также что Законом № 21 выбор гражданами жилого помещения по самостоятельно выбранному ими адресу не предусмотрен (**решение Савеловского районного суда города Москвы по делу № 2-4986/2020 и**

**апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда по делу № 33-419414/2020).**

*11. Оспаривание решений общего собрания по вопросу признания жилого дома аварийным и подлежащим освобождению*

**При рассмотрении споров суды учитывают соблюдение уполномоченными органами и общим собранием установленного законом порядка признания жилых домов аварийными и подлежащими отселению.**

Порядок признания дома аварийным и подлежащем сносу или реконструкции в городе Москве регламентируется:

1) ЖК РФ;

2) Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» (далее – Положение, утвержденное Постановлением Правительства № 47);

3) постановлением Правительства Москвы от 18.06.2012 № 274-ПП «О порядке организации работы Городской межведомственной комиссии по использованию жилищного фонда города Москвы» (далее – постановление Правительства Москвы № 274-ПП);

4) приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор» (далее – приказ Минстроя № 44-пр).

В соответствии с пунктом 7 Положения, утвержденного Постановлением Правительства № 47, оценка и обследование 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 осуществляются межведомственной комиссией, создаваемой в этих целях, и проводятся на предмет соответствия указанных помещений и дома установленным в указанном Положении требованиям.

Согласно пункту 3 Положения о Городской межведомственной комиссии по использованию жилищного фонда города Москвы (далее – Комиссия), утвержденного постановлением Правительства Москвы № 274-ПП, Комиссия осуществляет рассмотрение вопросов признания многоквартирных домов



аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в отношении многоквартирных домов, расположенных в границах территории города Москвы.

В силу пункта 30 Положения о Комиссии по результатам рассмотрения вопросов о соответствии состояния многоквартирного дома установленным законодательством требованиям Комиссия готовит заключение, оформленное в трех экземплярах по форме, утвержденной Постановления Правительства № 47.

В соответствии с пунктами 16, 17, 18 Положения о Комиссии к компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома относится решение вопроса об отказе или готовности самостоятельно обеспечить осуществление сноса или реконструкции многоквартирного дома в случае признании аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Порядок созыва, проведения и оформления результатов голосования на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома установлены статьями 44 - 48 ЖК РФ и утверждены приказом Минстроя России № 44-пр требованиями к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах.

Граждане обращались в Савеловский районный суд города Москвы с коллективными исками об оспаривании решения Комиссии, распоряжения Правительства Москвы, решения общего собрания по вопросу признания жилого дома аварийным и подлежащим отселению, обосновывая свои требования тем, что процедура признания жилого дома аварийным, по мнению граждан, соблюдена не была.

Отказывая в удовлетворении коллективных исков граждан, суды первой и апелляционной инстанции указали на соблюдение Комиссией и Правительством Москвы установленного законом порядка признания жилого дома аварийным и подлежащим отселению, а также порядка проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Суды подчеркнули, что при вынесении заключения о состоянии жилого дома Комиссия правомерно руководствовалась техническим заключением о состоянии конструкций и инженерных систем здания, из содержания которого усматривалось, что образовавшиеся повреждения и деформация фундаментов и несущих стен привели к снижению эксплуатационных характеристик здания и исчерпанию несущей способности отдельных конструкций, а также что предварительный анализ возможного технологического решения по усилению несущих конструкций позволил сделать вывод о необходимости отселения жителей всего дома.

Суды отметили, что Правительство Москвы как высший постоянно действующий коллегиальный орган исполнительной власти города Москвы наделено необходимыми полномочиями для принятия оспариваемого ненормативного правового акта, учли, что оспариваемый истцами ненормативный правовой акт установленной региональным законодательством форме соответствует.

Суды также указали на то, что о дате проведения по инициативе ГКУ «Инженерная служба» внеочередного общего собрания в форме очно-заочного голосования по вопросу сноса жилого дома за свой счет либо за счет бюджетных

средств города Москвы собственники многоквартирного дома были уведомлены надлежащим образом (посредством телефонных звонков, размещения сообщений о проведении общего собрания собственников помещений в жилом доме на информационных стендах у подъездов дома, на 1-х этажах в подъездах дома, данные уведомления также раскладывалось в почтовые ящики и были направлены по почте), а также на то, что указанное собрание имело кворум, необходимый для принятия заявленных в повестке дня решений.

Кроме того, судами было установлено, что доказательства, свидетельствующие о наступлении в результате принятия общим собранием решения о невозможности сноса жилого дома за счет средств граждан для жителей многоквартирного дома неблагоприятных последствий, истцами не представлены.

Суды также пришли к выводу о том, что заключение гражданами с ДГИ г. Москвы договоров, предусматривающих переход права собственности, свидетельствует о согласии таких граждан с оспариваемым решением собрания, а также что указание в судебном заседании на несогласие со всеми принятыми решениями общего собрания является злоупотреблением правом со стороны истцов, поскольку никаких объективных доказательств и доводов иска в правовом понимании оспариваемого решения истцами за весь период рассмотрения дела не представлено (**апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Московского городского суда по делу № 33а-398/2021, апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Московского городского суда по делу № 33а-2120/2020, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда по делу № 33-18647/2020**).