



Именем
Российской Федерации

ПОСТАНОВЛЕНИЕ КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

по делу о проверке конституционности части 6 статьи 32
Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой
гражданки Я.В.Штраус

город Санкт-Петербург

25 апреля 2024 года

Конституционный Суд Российской Федерации в составе Председателя
В.Д.Зорькина, судей А.Ю.Бушева, Л.М.Жарковой, С.М.Казанцева,
С.Д.Князева, А.Н.Кокотова, Л.О.Красавчиковой, М.Б.Лобова, С.П.Маврина,
Н.В.Мельникова, В.А.Сивицкого,

руководствуясь статьей 125 (пункт «а» части 4) Конституции Российской
Федерации, пунктом 3 части первой, частями третьей и четвертой статьи 3,
частью первой статьи 21, статьями 36, 47¹, 74, 86, 96, 97 и 99 Федерального
конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации»,

рассмотрел в заседании без проведения слушания дело о проверке
конституционности части 6 статьи 32 Жилищного кодекса Российской
Федерации.

Поводом к рассмотрению дела явилась жалоба гражданки Я.В.Штраус.
Основанием к рассмотрению дела явилась обнаружившаяся неопределенность
в вопросе о том, соответствует ли Конституции Российской Федерации
оспариваемое заявительницей законоположение.

Заслушав сообщение судьи-докладчика Л.О.Красавчиковой, исследовав представленные документы и иные материалы, Конституционный Суд Российской Федерации

у с т а н о в и л :

1. В соответствии с частью 6 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации об обеспечении жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения, а принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения; при этом по заявлению прежнего собственника жилого помещения за ним сохраняется право пользования жилым помещением, если у него не имеется в собственности иных жилых помещений, не более чем на шесть месяцев после предоставления ему возмещения, если соглашением с ним не установлено иное.

1.1. Решением Кировского районного суда города Ярославля от 23 августа 2022 года отказано в удовлетворении иска территориальной администрации Кировского и Ленинского районов мэрии города Ярославля в части признания заявительницы по настоящему делу – гражданки Я.В.Штраус утратившей право пользования жилым помещением, изъятим у собственника для муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома аварийным, и в части снятия ее с регистрационного учета и выселения. Суд исходил из того, что Я.В.Штраус, которая была зарегистрирована по месту жительства в жилом помещении в момент его приватизации, выразила свое согласие на приватизацию, но отказалась от участия в ней, получила бессрочное право пользования этим помещением. Смена собственника этого помещения и выплата прежнему собственнику (ее бывшему супругу) выкупной цены не влияют, как отметил суд, на приобретенное право и не являются основанием для его прекращения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ярославского областного суда от 3 ноября 2022 года решение суда первой инстанции в указанной части отменено и Я.В.Штраус признана утратившей право пользования жилым помещением со снятием ее с регистрационного учета и выселением. Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 9 февраля 2023 года апелляционное определение оставлено без изменения. Суды сослались на то, что с момента полной выплаты возмещения за изымаемое у собственника жилое помещение в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим реконструкции, право пользования этим помещением у Я.В.Штраус прекратилось в связи с прекращением существования объекта, в отношении которого оно возникло. Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 24 апреля 2023 года ей отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам этого суда, с чем согласился заместитель Председателя Верховного Суда Российской Федерации (письмо от 15 июня 2023 года).

Я.В.Штраус просит признать часть 6 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации нарушающей ее права, гарантированные статьей 40 (части 1 и 2) Конституции Российской Федерации, в той мере, в какой в системе действующего правового регулирования и по смыслу, придаваемому данному законоположению правоприменительной практикой, оно позволяет при изъятии земельного участка для муниципальных нужд выселять из жилого помещения бывших членов семьи собственника этого жилого помещения, отказавшихся от участия в приватизации, без предоставления им возмещения в виде права пользования иным жилым помещением.

1.2. Таким образом, с учетом предписаний статей 36, 74, 96 и 97 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» предметом рассмотрения Конституционного Суда Российской Федерации по настоящему делу является часть 6 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации в той мере, в какой на ее

основании решается вопрос об обеспечении жилищных прав бывших членов семьи собственника жилого помещения, отказавшихся от участия в приватизации, при изъятии этого помещения, признанного непригодным для проживания, для муниципальных нужд в связи с признанием дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. При этом Конституционный Суд Российской Федерации – имея в виду особенности конституционного судопроизводства, осуществляемого по жалобам граждан в порядке конкретного нормоконтроля, – не касается вопроса о гарантиях жилищных прав тех граждан, которые в момент приватизации жилого помещения имели равные с лицом, его приватизировавшим, права пользования этим помещением, но сами в тот момент права на приватизацию не имели и, соответственно, от участия в приватизации жилого помещения не отказывались.

2. Конституция Российской Федерации провозглашает Россию социальным правовым государством, в котором гарантируется равенство прав и свобод человека и гражданина и политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека (статьи 1, 7, 18 и 19). Эти конституционные начала взаимодействия личности, общества и государства в социальной сфере распространяются и на отношения, связанные с осуществлением права на жилище. Гарантируя данное право и недопустимость произвольного лишения жилища, Конституция Российской Федерации возлагает на органы государственной власти и местного самоуправления обязанность создавать условия для осуществления данного права и поощрять жилищное строительство (статья 40, части 1 и 2).

Обозначенные в Конституции Российской Федерации цели социальной политики определяют, как подчеркнул Конституционный Суд Российской Федерации, обязанность государства заботиться о благополучии своих граждан, в том числе в жилищной сфере. Государство должно не только определить порядок принятия решения о признании помещения непригодным для проживания, а дома аварийным и подлежащим сносу или

реконструкции в целях оказания содействия в обеспечении нормальных жилищных условий всем лицам, но и гарантировать судебную защиту прав заинтересованных лиц (постановления от 16 декабря 1997 года № 20-П и от 15 декабря 2022 года № 55-П).

2.1. Обращаясь к оценке статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, Конституционный Суд Российской Федерации указал, что, регламентируя отношения, связанные с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков, на которых расположены в том числе многоквартирные дома, и закрепляя право собственников жилых помещений в них на справедливое возмещение за изымаемое жилье, ее нормы обеспечивают права этих лиц и отвечают их интересам. Положения данной статьи, предусматривая как принудительное изъятие жилых помещений по решению суда, так и договорный способ их передачи, в частности путем предоставления взамен другого жилого помещения, учитывают принцип свободы договора, направлены на защиту интересов собственников изымаемых помещений и конкретизируют предписания статей 35 (часть 3) и 40 (часть 1) Конституции Российской Федерации о недопустимости произвольного лишения жилища и принудительного отчуждения имущества для государственных или муниципальных нужд без предварительного и равноценного возмещения (определения от 27 февраля 2018 года № 429-О, от 25 марта 2021 года № 528-О, от 24 июня 2021 года № 1187-О, от 21 ноября 2022 года № 3108-О и др.).

Такой подход нашел подтверждение в Постановлении от 25 апреля 2023 года № 20-П, в котором предметом изучения Конституционного Суда Российской Федерации стали конституционно допустимые варианты понимания статей 32 и 57 Жилищного кодекса Российской Федерации применительно к вопросу об условиях и порядке обеспечения потребности малоимущих граждан в жилище в случае признания принадлежащего им единственного жилого помещения непригодным для проживания. При этом отмечено, что переселение из аварийного жилищного фонда – одна из самых сложных социально-экономических задач последних десятилетий.

Проживающие в аварийных домах граждане, в большинстве своем ставшие собственниками жилья в процессе приватизации, как правило, не в состоянии самостоятельно произвести капитальный ремонт дома или приобрести новые жилые помещения, пригодные для проживания, даже если они не признаны малоимущими. Муниципальные же образования ввиду высокой степени дотационности их бюджетов не могут в должной мере содействовать развитию жилищного фонда социального использования с целью переселения из аварийного жилья. Переселение даже малоимущих граждан за счет средств муниципальных образований путем предоставления новых жилых помещений по договору социального найма, как это предусмотрено статьями 49, 51 и 57 данного Кодекса (тем более по нормам предоставления, им установленным), во многих регионах трудновыполнимо не только во внеочередном, но и в очередном порядке. Это тем не менее не должно снимать с органов власти обязанность поиска наиболее адекватного решения проблемы обеспечения жильем тех, кто его лишился, к тому же не по своей вине, и не может сам удовлетворить свои жилищные потребности.

Вместе с тем Конституционный Суд Российской Федерации указал, что собственники жилых помещений могут рассчитывать на получение жилья или денежного возмещения за изымаемое жилое помещение в связи с изъятием земельного участка в порядке статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации. Предусмотренное ею денежное возмещение за изымаемое жилое помещение, признанное непригодным для проживания, может быть направлено на приобретение другого жилья, в том числе с использованием дополнительно собственных или кредитных средств, что согласуется с требованиями статей 210 и 211 ГК Российской Федерации о бремени содержания и риске гибели или повреждения имущества, возлагаемых, по общему правилу, на его собственника и общих для любого имущества, включая жилые помещения. Конституционный Суд Российской Федерации пришел к выводу, что правовой механизм, закрепленный статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, неразрывно связан с гражданско-правовым институтом собственности и с возможностью изъять

имущество для государственных или муниципальных нужд и в силу этого он не касается непосредственно защиты жилищных прав граждан, не обладающих ресурсами, чтобы самостоятельно, без участия государства решить вопрос о приобретении жилых помещений взамен пришедших в негодность, утраченных при пожаре и вследствие прочих чрезвычайных ситуаций. Кроме того, данная статья не предполагает и обязанности публичных органов по предоставлению жилья взамен, оставляя этот вопрос на усмотрение самих участников правоотношения (часть 8), действующих в русле гражданско-правового принципа свободы договора и автономии воли его сторон.

Однако предметом исследования Конституционного Суда Российской Федерации не был конституционно значимый аспект применения статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, касающийся обеспечения потребности в жилище бывших членов семьи собственника жилого помещения, отказавшихся от участия в его приватизации, если это помещение признано непригодным для проживания. Между тем недопустима ситуация, в которой гражданин, имеющий определенные жилищные гарантии, после признания жилого помещения непригодным для проживания оказывается лишенным, не будучи способным самостоятельно удовлетворить свою потребность в жилище, не только этих гарантий, но и какой-либо поддержки со стороны публичной власти.

3. Исходя из того что одной из основ конституционного строя России как демократического правового государства является частная собственность и свобода предпринимательства, федеральным законодателем в период перехода страны к рыночной экономике были определены правовые начала преобразования отношений собственности. В жилищной сфере такое преобразование осуществлялось за счет всемерного роста частного жилищного фонда, который пополнялся путем: приватизации занимаемых жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов; жилищного строительства, в том числе товариществами индивидуальных застройщиков; участия в жилищных и жилищно-

строительных кооперативах, кондоминиумах; купли-продажи жилья, в том числе через биржи, аукционы; приобретения в порядке наследования и по другим законным основаниям (статья 19 Закона Российской Федерации от 24 декабря 1992 года № 4218-І «Об основах федеральной жилищной политики», утратившего силу в связи с введением в действие Жилищного кодекса Российской Федерации).

Поскольку, как отметил Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 15 июня 2006 года № 6-П, уровень доходов не позволял большей части населения России обеспечивать себя собственностью в жилищной сфере самостоятельно, граждане реально могли воспользоваться, как правило, только одним способом приобретения жилья в собственность – путем бесплатной приватизации занимаемых ими жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов. Правовой основой для этого стал Закон Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-І «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», который определил основные принципы приватизации и одна из целей которого – создание условий для осуществления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребности в жилище (преамбула).

В силу части первой статьи 2 названного Закона в редакции, действовавшей до внесения в него изменений Федеральным законом от 16 октября 2012 года № 170-ФЗ, принципиально важным требованием, при соблюдении которого граждане, занимая жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма, были вправе приобрести их в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних, являлось согласие на такое приобретение всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет. Часть первая данной статьи в ныне действующей редакции предусматривает, что граждане, имеющие право пользования такими жилыми помещениями на условиях социального найма, могут реализовать свое право на их приобретение в собственность в порядке приватизации с

согласия всех имеющих право на приватизацию этих помещений совершеннолетних лиц и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

Как следует из статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации во взаимосвязи со статьей 209 ГК Российской Федерации, собственники жилого помещения вправе владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению, не нарушая при этом прав и охраняемых законом интересов других лиц. В случае же приобретения жилого помещения в порядке приватизации в собственность лишь некоторых из граждан, имеющих право пользования этим помещением на условиях социального найма, остальные наниматели (члены семьи нанимателя, бывшие члены семьи нанимателя), в частности лица, отказавшиеся от участия в его приватизации, но давшие согласие на ее осуществление, получают самостоятельное право пользования этим помещением.

3.1. Статья 31 Жилищного кодекса Российской Федерации, которой урегулированы права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении, в части 1 к членам семьи собственника жилого помещения относит проживающих совместно с ним в принадлежащем ему жилом помещении супруга, детей и родителей собственника, а также других родственников, нетрудоспособных иждивенцев и в исключительных случаях иных граждан, которые могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены им в качестве членов его семьи. Часть 2 названной статьи предоставляет этим лицам право пользования жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи, и обязывает их использовать жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Кроме того, в отдельную категорию выделены бывшие члены семьи собственника жилого помещения и установлено, что в случае прекращения семейных отношений с таким собственником эти лица, по общему правилу, утрачивают право пользования жилым помещением. Закрепляющая это правило часть 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации носит

диспозитивный характер, допуская возможность сохранения за бывшим членом семьи права пользования жилым помещением по соглашению с его собственником и предоставляя некоторые гарантии социально незащищенным категориям граждан: если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение этого лица и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда; при этом суд вправе обязать собственника жилого помещения обеспечить иным жилым помещением бывшего супруга и других членов его семьи, в пользу которых собственник исполняет алиментные обязательства, по их требованию.

Согласно части 5 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации по истечении срока пользования жилым помещением, установленного решением суда, принятым с учетом положений ее части 4, право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается, если иное не установлено соглашением между ним и собственником; до истечения указанного срока право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на жилое помещение этого собственника или, если отпали обстоятельства, послужившие основанием для сохранения такого права, на основании решения суда.

С учетом того, что наниматель жилого помещения по договору социального найма и проживающие совместно с ним члены и бывшие члены его семьи до приватизации этого помещения имеют равные права и обязанности, включая право пользования жилым помещением (части 2 и 4 статьи 69 Жилищного кодекса Российской Федерации), и что реализация права на приватизацию жилого помещения была поставлена в прямую зависимость от согласия всех лиц, занимающих его по договору социального

найма, которое предполагало достижение договоренности о сохранении за теми из них, кто отказался от участия в приватизации, права пользования приватизированным жилым помещением, в Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» была включена норма, регламентирующая правовые последствия прекращения семейных отношений с собственником приватизированного жилого помещения. Согласно статье 19 данного Федерального закона действие положений части 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент его приватизации указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором.

Конституционный Суд Российской Федерации, отказывая в принятии к рассмотрению жалоб, исходил из того, что статья 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» направлена на защиту жилищных прав бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения, которые в момент его приватизации имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим (определения от 29 сентября 2011 года № 1091-О-О, от 21 декабря 2011 года № 1660-О-О, от 22 января 2014 года № 18-О, от 23 октября 2014 года № 2332-О и др.). Вместе с тем в Постановлении от 24 марта 2015 года № 5-П, опираясь на ряд сформулированных им ранее правовых позиций, Конституционный Суд Российской Федерации пришел к выводу, что данная статья не может расцениваться в качестве надлежащей гарантии защиты прав участников гражданского оборота, действующих разумно и добросовестно, в той мере, в какой она позволяет сохранять при переходе права собственности на жилое помещение в случае обращения взыскания на него как на заложенное имущество и его реализации путем продажи с публичных торгов обременения этого права, притом что требование их

государственной регистрации не установлено. Конституционный Суд Российской Федерации указал на недостаточность законодательных норм, регулирующих различные аспекты сохранения за членами семьи прежнего собственника жилого помещения права пользования этим помещением, которые учитывали бы различия в правовой природе приобретения права собственности на жилое помещение и обусловленные этими различиями права членов семьи собственников соответствующих помещений в случае прекращения семейных отношений, что не только существенно ограничивает право собственности приобретателя жилого помещения, допуская не сбалансированное с его интересами удовлетворение интересов членов семьи прежнего собственника этого помещения и не обеспечивая адекватный механизм судебной защиты права собственности, но и создает неопределенность в правовом положении членов семьи прежнего собственника отчуждаемого помещения.

В связи с этим статья 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» признана не соответствующей Конституции Российской Федерации, а законодателю поручено внести в действующее правовое регулирование изменения, направленные на урегулирование правового положения членов семьи прежнего собственника жилого помещения, и выработать правовой механизм, обеспечивающий максимальную прозрачность информации о правах всех третьих лиц на отчуждаемые жилые помещения, что позволяло бы их приобретателям, действующим разумно и добросовестно, иметь достоверные сведения о сохранении или прекращении права пользования жилым помещением за членами семьи его прежнего собственника, в том числе за лицами, получившими это право на основании ордера в доме жилищно-строительного кооператива в соответствии с ранее действовавшим законодательством, в частности в случаях обращения взыскания на жилое помещение как на заложенное имущество, и эффективно защищать в судебном порядке свои права и законные интересы. При этом Конституционный Суд Российской Федерации также

постановил, что исходя из необходимости баланса интересов членов семьи прежнего собственника жилого помещения в доме жилищно-строительного кооператива и его собственника (приобретателя), в том числе при его реализации как заложенного имущества с публичных торгов, впредь до внесения в действующее правовое регулирование изменений, вытекающих из названного Постановления, судам при решении вопроса о возможности сохранения права пользования этим жилым помещением за членами семьи прежнего собственника, включенными в ордер на его предоставление в соответствии с ранее действовавшим законодательством, следует учитывать фактические обстоятельства конкретного дела, а именно: наличие у членов семьи прежнего собственника права пользования иным жилым помещением, разницу между суммой, вырученной в ходе реализации жилого помещения, и суммой взысканного долга, обеспеченного залогом, возможность использования этих средств для приобретения иного жилого помещения в собственность или его найма и т.д.

Из этого следует, что и жилищные гарантии, в том числе связанные с использованием жилым помещением, для бывших членов семьи собственника жилого помещения, отказавшихся от участия в его приватизации, в случае прекращения права собственности на это жилое помещение определяются совокупностью обстоятельств конкретного дела. Однако необходимость обеспечения таких гарантий не может быть поставлена под сомнение применительно к тем лицам, для которых это жилое помещение является единственным и которые не имеют реальной возможности самостоятельно удовлетворить потребность в жилище.

4. Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации, правовое регулирование – в силу конституционных принципов правового государства, верховенства закона и юридического равенства – должно отвечать требованиям определенности, ясности и непротиворечивости, а механизм его действия должен быть понятен субъектам правоотношений из содержания нормы или системы находящихся

в очевидной взаимосвязи норм, поскольку конституционное равноправие может быть обеспечено лишь при условии единообразного понимания и толкования правовой нормы всеми правоприменителями (постановления от 27 июня 2013 года № 15-П, от 23 декабря 2013 года № 29-П, от 22 апреля 2014 года № 12-П и др.).

Между тем в системе действующего правового регулирования, в том числе во взаимосвязи со статьей 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», часть 6 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации не обеспечивает – на основе принципов равенства и справедливости – решения вопроса о порядке и условиях сохранения жилищных гарантий, предусмотренных для бывших членов семьи собственника жилого помещения, отказавшихся от участия в его приватизации, в случае его признания непригодным для проживания, а многоквартирного дома – аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Рассматриваемое регулирование, в целом ориентированное на защиту жилищных прав, не содержит нормативного механизма, рассчитанного на обеспечение прав указанной категории граждан. Это усугубляется тем, что в жилищном законодательстве нет и ответа на вопрос о порядке и способах защиты конституционного права таких граждан на жилище, хотя условия для осуществления этого права обязаны создавать органы государственной власти и местного самоуправления (статья 40, части 1 и 2, Конституции Российской Федерации). Более того, действующее правовое регулирование не обеспечивает потребности таких граждан в жилище в случае утраты ими права пользования жилым помещением, которое является для них единственным пригодным для постоянного проживания, включая и те ситуации, когда в результате изъятия жилого помещения у собственника и выселения бывших членов его семьи, отказавшихся от участия в приватизации, возникают основания для признания их нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма.

Отсутствие названного законодательного механизма не может быть преодолено сложившейся правоприменительной практикой, выработавшей достаточно единообразное понимание действующего правового регулирования. Как следует из представленных Я.В.Штраус и дополнительно полученных Конституционным Судом Российской Федерации материалов, суды исходят из того, что конечной целью изъятия жилых помещений, расположенных в многоквартирном доме, признанном аварийным, является его полное расселение и последующие снос или реконструкция, а потому спорное помещение как объект недвижимости прекращает свое существование и бессрочное право пользования в отношении юридически отсутствующего объекта сохранению не подлежит. Возможность же предоставления во внеочередном порядке жилых помещений по договору социального найма гражданам, проживавшим в признанном непригодным для проживания жилым помещением на основании договоров поднайма, коммерческого найма, безвозмездного пользования, законодательством не предусмотрена (Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 29 апреля 2014 года).

Кроме того, в законодательстве и, по имеющимся у Конституционного Суда Российской Федерации сведениям, в правоприменительной практике отсутствуют механизмы выплаты бывшему члену семьи собственника изымаемого для муниципальных нужд жилого помещения, обладающему самостоятельным бессрочным правом пользования этим помещением, части средств из предназначенного такому собственнику возмещения в связи с изъятием жилого помещения, хотя наличие подобного бессрочного обременения, как правило, существенно снижает рыночную стоимость жилого помещения.

Сказанное свидетельствует об отсутствии надлежащих гарантий защиты жилищных прав бывших членов семьи собственника жилого помещения, отказавшихся от участия в его приватизации, для которых

изымаемое жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, является единственным пригодным для проживания и которые не имеют реальной возможности самостоятельно удовлетворить свою потребность в жилище. Это означает, что имеются достаточные основания для вывода о несоответствии рассматриваемого регулирования Конституции Российской Федерации, ее статьям 40, 46 (части 1 и 2) и 75¹.

Следовательно, федеральному законодателю надлежит в кратчайший срок внести в законодательство изменения, с тем чтобы создать механизм реализации прав бывших членов семьи собственника жилого помещения, отказавшихся от участия в его приватизации, для которых это помещение, признанное непригодным для проживания, является единственным и которые не могут самостоятельно удовлетворить потребность в жилище, в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

В свете правовых позиций, выраженных в настоящем Постановлении, Конституционный Суд Российской Федерации, руководствуясь пунктом 12 части первой статьи 75 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», считает необходимым установить, что впредь до внесения в действующее законодательство необходимых изменений часть 6 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации предполагает следующее. В случае изъятия у собственника жилого помещения для муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции суд должен разрешить вопрос – если того требует бывший член семьи такого собственника, имевший в момент приватизации равное право пользования им с лицом, приватизировавшим жилое помещение, и отказавшийся от участия в приватизации, – об удовлетворении потребности такого бывшего члена семьи в жилище, обязав органы местного самоуправления соответствующего муниципального образования предоставить ему в пользование жилое помещение из муниципального жилищного фонда с момента, когда

дальнейшее нахождение в изымаемом помещении невозможно или непосредственно создает опасность для жизни или здоровья, при условии, что для бывшего члена семьи собственника изымаемого помещения оно является единственным и такой бывший член семьи, признанный малоимущим, принят на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении или имеет право состоять на таком учете.

Исходя из изложенного и руководствуясь статьями 47¹, 71, 72, 74, 75, 78, 79, 80 и 100 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», Конституционный Суд Российской Федерации

п о с т а н о в и л :

1. Признать часть 6 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации не соответствующей Конституции Российской Федерации, ее статьям 40, 46 (части 1 и 2) и 75¹, в той мере, в какой данная норма в системе действующего правового регулирования не обеспечивает надлежащих гарантий защиты жилищных прав бывших членов семьи собственника жилого помещения, отказавшихся от участия в его приватизации, для которых это жилое помещение является единственным и которые не имеют реальной возможности самостоятельно удовлетворить потребность в жилище, при изъятии этого жилого помещения (в том числе признанного непригодным для проживания) для муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

2. Федеральному законодателю надлежит, руководствуясь требованиями Конституции Российской Федерации и основанными на них правовыми позициями Конституционного Суда Российской Федерации, выраженными в настоящем Постановлении, внести необходимые изменения в действующее законодательство.

3. Впредь до внесения в действующее законодательство необходимых изменений часть 6 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации предполагает, что в случае изъятия у собственника жилого помещения для

муниципальных нужд в связи с его признанием непригодным для проживания, а многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции суд должен разрешить вопрос – если того требует бывший член семьи такого собственника, имевший в момент приватизации равное право пользования им с лицом, приватизировавшим жилое помещение, и отказавшийся от участия в приватизации, – об удовлетворении потребности такого бывшего члена семьи в жилище, обязав органы местного самоуправления соответствующего муниципального образования предоставить ему в пользование жилое помещение из муниципального жилищного фонда с момента, когда дальнейшее нахождение в изымаемом жилом помещении невозможно или непосредственно создает опасность для жизни или здоровья, при условии, что для бывшего члена семьи собственника изымаемого жилого помещения оно является единственным и такой бывший член семьи, признанный малоимущим, принят на учет в качестве нуждающегося в жилом помещении или имеет право состоять на таком учете.

4. Правоприменительные решения по делу с участием гражданки Штраус Яны Вячеславовны, вынесенные на основании части 6 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, признанной настоящим Постановлением не соответствующей Конституции Российской Федерации, подлежат пересмотру в установленном порядке. При пересмотре этих решений суд должен в соответствии с пунктом 3 резолютивной части настоящего Постановления определить наличие оснований для удовлетворения ее потребности в жилище и способ ее удовлетворения.

5. Настоящее Постановление окончательно, не подлежит обжалованию, вступает в силу со дня официального опубликования, действует непосредственно и не требует подтверждения другими органами и должностными лицами.

6. Настоящее Постановление подлежит незамедлительному опубликованию в «Российской газете», «Собрании законодательства

Российской Федерации» и на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru).

№ 21-П



Конституционный Суд
Российской Федерации