

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации



30 сентября 2020 года

город Москва

Тверской районный суд города Москвы в составе председательствующего судьи Грибовой М.В., при секретаре Меденцевой Н.С.,

с участием истца Малаховой Е.А., представителя истца Волгина С.А., представителя ответчика Московского фонда реновации жилой застройки - Завьялова А.Д., представителя ответчика Департамента городского имущества г. Москвы - Гущариной И.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-3105/2020 по иску Малаховой Елены Александровны, действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего ребенка, к Московскому фонду реновации жилой застройки, Департаменту городского имущества города Москвы, Правительству Москвы об обязанности предоставить равнозначную квартиру или квартиру большей жилой площади в рамках Программы реновации,

УСТАНОВИЛ:

Малахова Е.А. обратилась в суд с исковым заявлением, уточненным в порядке ст. 39 ГПК РФ, к Московскому фонду реновации жилой застройки (Фонд реновации), Департаменту городского имущества города Москвы, Правительству Москвы об обязанности предоставить равнозначную квартиру или квартиру большей жилой площади в рамках Программы реновации, мотивируя тем, что она с несовершеннолетним сыном проживает в однокомнатной квартире жилой площади 23м² по адресу: г. Москва, Дмитровское ш., д. [REDACTED], которая принадлежит ей на праве собственности, по Программе реновации ей были предложены квартиры с жилой площадью 14м² и 16м², то есть неравнозначные, до настоящего времени истцу и ее несовершеннолетнему ребенку не предоставлено равнозначное жилое помещение, чем нарушены ее конституционные права, просила обязать ответчиков предоставить равнозначную квартиру или квартиру большей жилой площади в рамках Программы реновации.

Истец и ее представитель в судебное заседание явились, исковые требования поддержали, просили их удовлетворить.

Представитель ответчика Московского фонда реновации жилой застройки в судебное заседание явился, против удовлетворения иска возражал по основаниям, изложенным в письменном отзыве.

Представитель ответчика Департамента городского имущества города Москвы в судебное заседание явилась, против удовлетворения иска возражала.

Представитель ответчика Правительства Москвы в судебное заседание не явился, о месте и времени рассмотрения дела извещен надлежащим образом.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, приходит к выводу, что исковые требования не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 3 ГПК Российской Федерации заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Как установлено судом и следует из материалов дела, истец является собственником квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, Дмитровское ш., д. [REDACTED], жилая площадь 23м².

Многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Москва, Дмитровское ш., д. 89, корп. 4, в котором расположено принадлежащее истцу жилое помещение, включен в Перечень многоквартирных домов первого периода индустриального домостроения, аналогичных им по характеристикам конструктивных элементов многоквартирных домов, в отношении которых осуществляется реновация, предусмотренный постановлением Правительства Москвы от 01.08.2018 № 497-ПП.

17.01.2019 истцу было направлено уведомление Фондом реновации с предложением произвести обмен принадлежащего ей на праве собственности жилого помещения путем заключения договора мены жилого помещения с Фондом реновации.

На обращения истца Департаментом градостроительной политике г. Москвы от 29.03.2019, Департаментом городского имущества г. Москвы от 12.03.2020, Департаментом городского имущества г. Москвы от 17.03.2020, Фондом реновации от 02.07.2020 были даны ответы, из которых следует, что в настоящее время равнозначная квартира для переселения истца отсутствует.

Изложенные выше фактические обстоятельства дела подтверждаются материалами дела, не оспаривались сторонами в судебном заседании.

В судебном заседании в обосновании заявленных требований истец пояснила, что многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Москва, Дмитровское ш., д. 89, корп. 4 полностью расселен, собственникам жилых помещений предоставлено жилое помещение по Программе реновации, однако ей и ее несовершеннолетнему сыну равнозначное жилое помещение в настоящее время не предоставлено, в связи с чем истец и ее несовершеннолетний сын продолжают проживать одни в многоквартирном доме, где периодически отключают водоснабжение, газоснабжение и электроснабжение.

Представитель ответчика Фонда реновации в судебном заседании указал на то, что Фонд реновации не предоставляет равнозначное жилое помещение по Программе реновации, а по инициативе истца может заключить договор мены на жилое помещение меньшей площади или большей площади.

Представитель ответчика Департамента городского имущества города Москвы в судебном заседании указала на то, что право истца на получение равнозначного жилого помещения не оспаривается, пояснила, что в настоящее время на текущем этапе реализации Программы реновации равнозначного жилого помещения для истца не имеется, в связи с чем в настоящее время равнозначное жилое помещение не может быть предоставлено истцу.

Суд считает доводы истца о том, что в отношении нее и ее несовершеннолетнего сына ответчиками нарушены нормы действующего законодательства необоснованными, поскольку они не нашли подтверждение в судебном заседании, а возражения ответчиков об обратном заслуживающими

внимания, поскольку суду представлены доказательства, опровергающие доводы истца.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ, содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями п. 3 ст. 123 Конституции РФ, ст. 1 ГК РФ, и ст. 12 ГПК РФ, закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Разрешая требования истца к Московскому фонду реновации жилой застройки, суд исходит из следующего.

Фонд реновации учрежден и осуществляет деятельность в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», Законом РФ от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации», Постановлением Правительства Москвы от 08.08.2017 № 517-ПП «Об учреждении Московского фонда реновации жилой застройки».

Так, в соответствии с п. 2.13 постановления Правительства Москвы от 08.08.2017 № 517-ПП «Об учреждении Московского фонда реновации жилой застройки» Фонд реновации вправе при наличии согласия собственника жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, заключить с собственником договор мены в отношении такого жилого помещения, по которому Фонд передает указанному собственнику находящееся в собственности Фонда жилое помещение, которое соответствует установленным для целей реализации программы реновации стандартам благоустройства и требованиям к улучшенной отделке, общая площадь которого больше общей площади принадлежащего указанному собственнику жилого помещения и жилая площадь которого меньше жилой площади принадлежащего указанному собственнику жилого помещения. Заключение указанного договора осуществляется без взимания доплаты с собственника и Фонда.

Согласно п. 2.14 вышеуказанного постановления собственнику, заключившему указанный в пункте 2.13 постановления договор мены жилого помещения, в порядке, установленном советом Фонда, предоставляется компенсация в денежной форме за счет средств Фонда, размер которой определяется как произведение разницы между жилой площадью жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, и жилой площадью жилого помещения, находящегося в собственности Фонда и переданного по такому договору мены жилого помещения, на рыночную стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения, находящегося в собственности Фонда и переданного по такому договору мены жилого помещения.

В соответствии с п. 2.15 вышеуказанного постановления Фонд вправе при наличии согласия собственника заключить с ним договор мены жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, по которому Фонд передает собственнику находящееся в собственности Фонда и расположенное в городе Москве в многоквартирном доме вне района города Москвы, в котором расположен многоквартирный дом, включенный в программу реновации.

Частью 24 ст. 7.3 Закона РФ «О статусе столицы Российской Федерации» предусмотрено, что собственники жилых помещений и наниматели жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в программу реновации, которым предоставляется в собственность равнозначные жилые помещения, вправе по письменному заявлению приобрести за доплату жилые помещения большей площади и (или) жилые помещения, имеющие большее количество комнат, чем предоставляемые им равнозначные жилые помещения, в порядке, установленном нормативным правовым актом города Москвы, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала, жилищных субсидий и социальных выплат, право на получение которых подтверждается также государственными жилищными сертификатами, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации источников.

В целях реализации положений статьи 7.3 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 г. № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» и постановления Правительства Москвы от 1 августа 2017 г. № 497-ПП «О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве» правительством Москвы принято постановление 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 п. 1.1 постановления Правительства Москвы от 01.02.2018 № 45-ПП правом приобретения жилых помещений в соответствии с условиями настоящего постановления обладают собственники жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве, или граждане, имеющие право пользования такими жилыми помещениями на условиях социального найма, которым предоставляется в собственность равнозначные жилые помещения.

В соответствии с п. 1.2 вышеуказанного постановления собственник, наниматель взамен приобретения в собственность равнозначного жилого помещения в соответствии с положениями статьи 7.3 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 г. № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» 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 жилищного фонда в городе Москве (далее - Программа реновации) многоквартирном доме, в котором имеется резерв жилых помещений после завершения предоставления в нем равнозначных жилых помещений, при условии, что такой многоквартирный дом расположен в одном районе города Москвы (применительно к территории Зеленоградского, Трицкого или Новомосковского административных округов города Москвы - в одном административном округе города Москвы) с многоквартирным домом, который включен в Программу реновации и в котором собственнику, нанимателю принадлежит жилое помещение.

3

Как следует из материалов дела, Фондом реновации неоднократно были предложены истцу варианты переселения, а именно, истцу были предложены жилые помещения, имеющие меньшую площадь, которые могли быть предоставлены истцу с его согласия с выплатой компенсации за уменьшение жилой площади, а также разъяснено право на приобретение с доплатой жилого помещения, имеющего большее количество комнат и/или большую площадь, и порядок реализации указанного права, однако истец отказалась от предложенных вариантов.

Суд учитывает то обстоятельство, что Фондом реновации в рамках своей компетенции было оказано содействие истцу в обеспечении жилищных прав.

При таких данных, суд полагает, что доводы истца о том, что у Фонда реновации имеется обязанность по переселению истца из принадлежащего ей жилого помещения в равнозначное жилое помещение, основаны на неверном толковании норм права, а потому не могут служить основанием для удовлетворения исковых требований.

Разрешая требования истца к Департаменту городского имущества города Москвы, Правительству Москвы, суд исходит из следующего.

Статьей 7.3 Закона РФ «О статусе столицы Российской Федерации» собственникам жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации, в целях обеспечения их жилищных прав взамен указанных жилых помещений гарантировано предоставление равнозначных жилых помещений, а также установлены требования, предъявляемые к равнозначному жилому помещению.

В соответствии с ч. 4 ст. 7.3 Закона РФ «О статусе столицы Российской Федерации» предоставление равнозначного 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.

Органом исполнительной власти города Москвы, уполномоченным на предоставление равнозначного жилого помещения и заключение соответствующего договора, является Департамент городского имущества города Москвы.

Пунктом 4.2.57 Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 20.02.2013 № 99-ПП, предусмотрено полномочие Департамента принимать решение о предоставлении жилых помещений.

Так, в рамках реализации Программы реновации предоставление равнозначных жилых помещений производится уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы - Департаментом городского имущества города Москвы (ч. 1—4 ст. 7.3 Закона РФ «О статусе столицы»).

Согласно ч. 5 ст. 7.3 Закона РФ «О статусе столицы Российской Федерации» 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 шестой настоящей статьи. К такому договору применяются правила

гражданского законодательства о мене с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Законом.

В силу ч. 9 ст. 7.3 Закона РФ «О статусе столицы Российской Федерации» договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, должен содержать, в том числе:

-обязательство уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы в установленные договором сроки передать собственнику жилого помещения равнозначное жилое помещение или в случаях, установленных настоящим Законом, передать равноценное жилое помещение либо выплатить равноценное возмещение в денежной форме, а также обязательство указанного собственника жилого помещения принять соответственно равнозначное жилое помещение, равноценное жилое помещение, равноценное возмещение в денежной форме;

-обязательство собственника жилого помещения в установленные договором сроки передать уполномоченному органу исполнительной власти города Москвы принадлежащее ему жилое помещение, а также обязательство уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы принять такое жилое помещение;

-срок исполнения указанных в абзацах шестом и седьмом настоящей части обязательств.

Таким образом, собственнику жилого помещения предоставлено право на получение равнозначного жилого помещения от Департамента городского имущества г. Москвы без компенсаций и доплат либо воспользоваться возможностью приобрести у Фонда реновации жилое помещение, имеющее меньшую жилую площадь с получением компенсации либо имеющее большую жилую площадь и/или большее количество комнат с внесением доплаты.

Доводы истца о том, что нарушено ее право на получение равнозначного жилого помещения по Программе реновации, поскольку до настоящего времени равнозначное жилое помещение ей не предоставлено, судом отклоняются, поскольку само по себе отсутствие в настоящее время равнозначного жилого помещения не свидетельствует о том, что оно не будет предоставлено истцу в будущем, а также не указывает на нарушение прав истца, как собственника жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в Программу реновации.

В соответствии со ст. 7.6 Закона РФ «О статусе столицы Российской Федерации» вывод из эксплуатации многоквартирного дома, включенного в решение о реновации, осуществляется на основании решения уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы (далее - решение о выводе из эксплуатации).

Решение о выводе из эксплуатации должно содержать дату вывода из эксплуатации многоквартирного дома, включенного в решение о реновации, и иные определенные нормативным правовым актом города Москвы сведения. При этом решение о выводе из эксплуатации принимается не ранее дня выселения всех собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений в многоквартирном доме, включенном в решение о реновации, в соответствии с частью третьей настоящей статьи.

При реализации решения о реновации собственники жилых помещений и наниматели жилых помещений не могут быть выселены из жилых помещений в многоквартирном доме, включенном в решение о реновации, до дня передачи им нового жилого помещения, соответствующего требованиям настоящего Закона,

или предоставления им в соответствии с настоящим Законом равноценного возмещения в денежной форме.

Со дня вывода из эксплуатации многоквартирного дома, включенного в решение о реновации, осуществляется его отключение от сетей инженерно-технического обеспечения, электрических сетей. Эксплуатация жилых и нежилых помещений в таком многоквартирном доме не допускается.

Доводы истца о том, что в квартире периодически происходит отключение водоснабжения, газоснабжения и электроснабжения не могут быть приняты судом во внимание, поскольку в материалы дела не представлены доказательства, подтверждающие указанные доводы.

Оценивая представленные доказательства в их совокупности по правилам ст. 67 ГПК РФ, учитывая, что Фонд реновации не наделен полномочиями по предоставлению равнозначного жилого помещения, а значит не имеет полномочий на предоставление равнозначного жилого помещения при реализации мероприятий Программы реновации; нормами действующего законодательства предусмотрен определенный порядок предоставления равнозначного жилого помещения; срок предоставления равнозначного жилого помещения определяется договором мены; собственник не может быть выселен из жилого помещения до дня предоставления ему равнозначного жилого помещения, а многоквартирный дом выводится из эксплуатации и отключается от сетей инженерно-технического обеспечения и электрических сетей не ранее дня выселения всех собственников и нанимателей жилых помещений; уполномоченный орган – Департамент городского имущества г. Москвы не оспаривает право истца на получение равнозначного жилого помещения, суд приходит к выводу о том, что оснований для удовлетворения исковых требований Малаховой Е.А. не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении иска Малаховой Елены Александровны, действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего ребенка, к Московскому фонду реновации жилой застройки, Департаменту городского имущества города Москвы, Правительству Москвы об обязанности предоставить равнозначную квартиру или квартиру большей жилой площади в рамках Программы реновации - отказать.

Решение суда может быть обжаловано в Московский городской суд в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Апелляционная жалоба подается через Тверской районный суд города Москвы.

Судья


КОПИЯ ВЕРНА
М.В. Грибова
Судья
Секретарь

Мотивированное решение суда изготовлено 23.10.2020 года