**Верховный суд РФ. Органы МСУ должны предъявлять требования о компенсации за изъятые жилые помещения постфактум**

Одна из экспертов посчитала, что фактически ВС сформулировал новую позицию о том, что предъявление требований о компенсации за изъятые жилые помещения должно производиться постфактум, то есть после заключения соглашения с собственником помещения или после вступления в силу решения суда, вне зависимости от согласованного сторонами срока в договоре. Вторая заметила, что Верховный Суд вновь обращает внимание на то, что суд наделен необходимыми полномочиями по определению момента начала течения срока исковой давности исходя из фактических обстоятельств дела.

В [Определении](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/84b3545f-a95b-4b5f-8ac6-6409d00c12a4/f3cb06f3-32eb-4023-a3a4-19b2bce4fee7/A43-28472-2020_20220624_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True) № 301-ЭС22-3451 от 24 июня по [делу](https://kad.arbitr.ru/Kad/Card?number=%D0%9043-28472%2F2020) № А43-28472/2020 Верховный Суд рассмотрел вопрос о том, с какого момента начинается течение срока исковой давности при невыполнении застройщиком, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, обязанности по возмещению выкупной стоимости изымаемого жилья в аварийном доме.

Постановлением от 4 марта 2013 г. администрация Нижнего Новгорода приняла решение о развитии застроенной территории в границах нескольких улиц в Московском районе Нижнего Новгорода. На основании постановления администрации 17 мая того же года с ООО «Нижегородгражданстрой» был заключен договор о развитии застроенной территории.

В договоре указывалось, что, если на территории расположены многоквартирные дома, которые будут признаны аварийными и подлежащими сносу, администрация будет обязана выкупить жилые помещения в них, а также земельные участки, на которых они расположены. При этом общество было обязано уплатить выкупную цену за изымаемые жилые помещения в случае признания домов аварийными и подлежащими сносу после принятия решения о развитии территории.

17 марта 2017 г. администрация приняла постановление об изъятии для муниципальных нужд земельного участка, занимаемого многоквартирным домом, признанным аварийным. В период с 2018 по 2020 г. суды выносили решения об изъятии жилых помещений в этом доме и определении их выкупной стоимости по результатам судебных экспертиз. Поскольку «Нижегородгражданстрой» не исполнил обязательство по уплате выкупной цены, в сентябре 2020 г. администрация города обратилась в суд с иском об обязании общества выплатить около 24,3 млн руб.

Сперва застройщик просил назначить оценочную экспертизу, поскольку был не согласен с размером выкупной цены, но затем он заявил о пропуске администрацией срока исковой давности.

Суд удовлетворил заявление о применении исковой давности и отказал администрации в иске, сославшись на ст. 196, 200, 309, 310 ГК, ст. 46.2 Градостроительного кодекса в редакции, действовавшей до 30 декабря 2020 г., разъяснения, приведенные в п. 12 [Постановления](http://www.vsrf.ru/documents/own/8453/) Пленума ВС РФ от 29 сентября 2015 г. № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности». Он указал, что условиями заключенного договора предусмотрено, что выкупная цена уплачивается обществом не позднее одного месяца с момента принятия решения об изъятии помещений для муниципальных нужд. Решение об изъятии было принято 17 марта 2017 г., следовательно, администрация о нарушении ее прав на получение от общества возмещения должна была узнать по истечении месяца с этой даты, а потому, обратившись в суд с иском только 8 сентября 2020 г., она пропустила срок исковой давности.

Поскольку апелляция оставила жалобу без удовлетворения, а суд округа согласился с выводами нижестоящих инстанций, администрация Нижнего Новгорода обратилась в Верховный Суд.

Изучив материалы дела, Судебная коллегия по экономическим спорам ВС указала, что после принятия решения об изъятии помещений и земельного участка для государственных и муниципальных нужд собственнику жилого помещения направляется уведомление об этом, а также проект соглашения об изъятии недвижимости. Собственнику необходимо подписать соглашение и направить его в течение 90 дней со дня получения проекта соглашения. В соответствии с ч. 6 ст. 32 Жилищного кодекса возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения. Верховный Суд отметил, что размер возмещения (выкупной стоимости) за изымаемое жилое помещение и земельный участок определяется исходя из их рыночной стоимости, следовательно, для определения выкупной стоимости требуется проведение соответствующей оценки. Принудительное же изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Таким образом, заключил Суд, на орган местного самоуправления возложена обязанность по принятию решения об изъятии жилых помещений, расположенных в МКД, признанном аварийным и подлежащим сносу и расположенном на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, по заключению с собственниками соглашений об изъятии помещений, а в случае отказа – осуществление действий по принудительному изъятию помещений.

Верховный Суд заметил, что ст. 46.2 Градостроительного кодекса (действовавшей в спорный период) и условиями договора не предусмотрена обязанность общества «Нижегородгражданстрой» осуществить выкуп помещений непосредственно у собственников, а установлена обязанность застройщика возместить выкупную стоимость непосредственно публично-правовому образованию.

Сославшись на ряд определений КС, Экономколлегия напомнила, что законодатель в пределах своей дискреции вправе устанавливать, изменять и отменять сроки исковой давности в зависимости от цели правового регулирования и дифференцировать их при наличии к тому объективных и разумных оснований, а также закреплять порядок их течения во времени, с тем чтобы обеспечивались возможность исковой защиты права, стабильность и предсказуемость правового статуса субъектов правоотношений. А из положений ст. 200 ГК следует, что суд наделен необходимыми полномочиями по определению момента начала течения срока исковой давности исходя из фактических обстоятельств дела.

Как заметил ВС, определяя начало течения срока исковой давности, суды не учли, что в силу жилищного, земельного и градостроительного законодательства обязанность по возмещению органу местного самоуправления выкупной стоимости жилых помещений не могла возникнуть у застройщика ранее заключения публичным образованием с собственниками соглашений об изъятии помещений с определением выкупной стоимости либо принятия судом решения о принудительном изъятии помещений. Следовательно, администрация не могла предъявить к застройщику требование о компенсации понесенных расходов в размере выкупной стоимости за изъятые жилые помещения.

Суд также обратил внимание, что не была дана оценка условию договора о сроке уплаты обществом выкупной цены на предмет его соответствия нормам, регламентирующим обязательный порядок изъятия жилых помещений и земельных участков для государственных и муниципальных нужд, поэтому вывод суда об истечении срока исковой давности по предъявленному администрацией требованию не может быть признан законным и обоснованным.

Кроме того, ВС отметил, что по смыслу градостроительного законодательства в результате исполнения договора о развитии территории достигаются как цели, преследуемые органом местного самоуправления за счет средств застройщика, по увеличению жилищного фонда, в том числе по сносу аварийных домов, предоставлению благоустроенного жилья гражданам, проживающим в аварийных и подлежащих сносу домах, передаче в муниципальную собственность дополнительного жилья, так и цели, преследуемые застройщиком, по получению земельных участков в границах подлежащей развитию территории для капитального строительства и получению прибыли в результате использования и реализации построенных объектов.

Как указал Верховный Суд, представитель администрации пояснял, что в рамках договора был утвержден подготовленный обществом проект планировки и межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, при этом один из земельных участков, расположенный в границах данной территории и свободный от каких-либо построек, был предоставлен в собственность общества, которое возвело в границах участка многоквартирный дом. При этом общество не исполнило обязательство по возмещению компенсации за расселение аварийного дома в границах предоставленной ему по договору территории.

Приняв это во внимание, ВС направил дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Нижегородской области.

В комментарии «АГ» юрист компании ALTHAUS Legal Юлия Максимкина отметила, что ВС защитил имущественный интерес администрации, которая рассчитала компенсацию за жилые помещения на основании вступивших в силу решений суда и соглашений между собственниками, а не на основании первоначально принятого решения об изъятии, о чем стороны условились в договоре о развитии территории. «Фактически ВС сформулировал новую позицию о том, что предъявление требований о компенсации за изъятые жилые помещения должно производиться постфактум, то есть после заключения соглашения с собственником помещения или после вступления в силу решения суда, вне зависимости от согласованного сторонами срока в договоре», – посчитала она.

Юлия Максимкина заметила, что суды по-разному подходят к решению вопроса об обязанностях сторон по договору о развитии территории. Так, одни поддерживают позицию застройщика, указывая, что администрация должна предъявлять требования о взыскании компенсации в установленный законом срок исковой давности ([Постановление](https://kad.arbitr.ru/Kad/PdfDocument/2bfd3042-17f9-47bc-8241-c6845573267f/10bbf448-da29-45b4-bc53-9c929d70f6e5/A07-42845-2019_20211007_Reshenija_i_postanovlenija.pdf) Арбитражного суда Уральского округа по [делу](https://kad.arbitr.ru/Card/2bfd3042-17f9-47bc-8241-c6845573267f) № А07-42845/2019 от 7 октября 2021 г., [Постановление](https://kad.arbitr.ru/Kad/PdfDocument/15616955-230c-45b0-9149-34254443256e/c87df586-fe67-4e53-b3e8-1d3bd76365dc/A32-12649-2017_20180823_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf) Арбитражного суда Северо-Кавказского округа по [делу](https://kad.arbitr.ru/Card/15616955-230c-45b0-9149-34254443256e) № А32-12649/2017 от 23 марта 2018 г.). Другие поддерживают сторону администрации, отмечая корреспондирующую обязанность застройщика оплатить выкупную цену за изымаемые жилые помещения в пределах срока реализации договора о развитии территории ([Постановление](https://kad.arbitr.ru/Kad/PdfDocument/ce2175af-faea-46b7-b40d-a669b68b0a68/0b27114d-ee2b-4be2-9c4b-cc65f5cd96a4/A79-1335-2020_20200811_Reshenija_i_postanovlenija.pdf) Первого арбитражного апелляционного суда по [делу](https://kad.arbitr.ru/Card/ce2175af-faea-46b7-b40d-a669b68b0a68) № А79-1335/2020 от 11 августа 2020 г., [Постановление](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/02fa306e-57ba-4d8e-bdce-aadf930b2aa8/a2eb06b4-9832-49fb-8599-d523c288c32f/A75-2727-2020_20211111_Postanovlenie_kassacionnoj_instancii.pdf?isAddStamp=True) Арбитражного суда Западно-Сибирского округа по [делу](https://kad.arbitr.ru/Card/02fa306e-57ba-4d8e-bdce-aadf930b2aa8) № А75-2727/2020 от 11 ноября 2021 г., [Постановление](https://kad.arbitr.ru/Kad/PdfDocument/76d0e9a6-7935-439a-839e-f68c83f6713b/ca3cc909-3101-47d1-8ce0-495146db3f11/A75-8755-2021_20220118_Postanovlenie_apelljacionnoj_instancii.pdf) Восьмого арбитражного апелляционного суда по [делу](https://kad.arbitr.ru/Card/76d0e9a6-7935-439a-839e-f68c83f6713b) № А75-8755/2021 от 18 января 2022 г.).

По мнению юриста, определение в большей степени ориентирует правоприменителей на защиту публичного интереса, который в данном конкретном деле выражен в достижении целей увеличения жилищного фонда и предоставлении благоустроенных жилых помещений гражданам, проживающим в аварийном фонде. «Учитывая складывающуюся практику, инвесторам при заключении подобных договоров необходимо особенно внимательно согласовывать положения договора о сроках реализации прав и обязанностей сторон по каждому этапу реализации проекта, а также механизмы защиты права, чтобы не допустить радикального смещения баланса интересов», – указала Юлия Максимкина.

Юрист Land Law Firm Алена Дурнева отметила, что сейчас ч. 3 ст. 46.2 ГрК утратила силу, но ранее она устанавливала существенное условие договора развития застроенной территории: обязанность застройщика компенсировать выкупную стоимость и максимальные сроки выполнения указанной обязанности. «В настоящее время в случае принятия решения о комплексном развитии территории помещения в многоквартирных домах подлежат передаче в государственную, муниципальную собственность либо в собственность застройщика (п. 2 ст. 32.1 ЖК РФ). При этом если застройщик не выкупает помещения и земельные участки, то он должен уплатить возмещение или предоставить уполномоченному органу денежные средства для его выплаты, отметила она. Таким образом, текущее законодательство иначе регулирует отношения между застройщиком, уполномоченным органом и правообладателями изымаемых объектов, а значит, не должны возникать аналогичные споры по договорам развития территорий, заключаемым с 2021 г.», – указала эксперт.

По ее словам, ВС еще раз обращает внимание на то, что суд наделен необходимыми полномочиями по определению момента начала течения срока исковой давности исходя из фактических обстоятельств дела. Аналогичный вывод также неоднократно был высказан КС РФ. При этом данная позиция не всегда учитывается нижестоящими судами, заметила Алена Дурнева.