

Обеспечение жилищных прав собственника при сносе аварийного дома: правомерность «добровольной выплаты» за превышение площади

1. Краткая постановка вопроса

Гражданин является собственником квартиры общей площадью 72,2 кв. м (приобретена в 2015 г.), расположенной в многоквартирном доме, признанном в 2019 г. аварийным и подлежащим сносу; 30 марта текущего года дом снесён. Орган местного самоуправления заключил с гражданином **предварительный договор мены**, по которому гражданину передаётся квартира общей площадью 88,5 кв. м, а на него возложена **«добровольная выплата»** в размере 1 784 018 руб. 70 коп. за 16,3 кв. м сверх площади ранее занимаемого жилого помещения, с рассрочкой на 7 лет. Денежное возмещение за изымаемое жилое помещение не предлагалось; равнозначное жилое помещение (~72,2 кв. м) не предоставлялось (иным гражданам предлагалась квартира 64 кв. м). Требуется установить: (1) вправе ли собственник отказаться от указанной выплаты; (2) допустимо ли в принципе возложение на него обязанности доплатить за «лишние» метры; (3) какое жилищное право — равнозначное жильё либо денежное возмещение — возникает у него при изъятии жилого помещения в аварийном доме и допустима ли договорная форма мены как способ его реализации. Ниже каждый из этих вопросов разобран отдельно, с указанием конкурирующих правовых позиций.

2. Правовая квалификация отношений: это не «мена» в чистом виде, а изъятие жилого помещения для муниципальных нужд

2.1. Юридическая природа отношений

Несмотря на то, что стороны облекли отношения в форму «договора мены», по своей природе это **обеспечение жилищных прав собственника при**

изъятии жилого помещения, регулируемое специальными нормами жилищного и земельного законодательства, а не главой 31 ГК РФ (мена) в её «чистом» виде.

- Основание возникновения отношений — признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу (ч. 10 ст. 32 ЖК РФ), что влечёт изъятие земельного участка и, соответственно, жилых помещений в доме для муниципальных нужд (ст. 32 ЖК РФ; глава VII.1 ЗК РФ — ст. 56.1-56.11 ЗК РФ, в частности ст. 56.10 ЗК РФ о соглашении об изъятии недвижимости).
- Специальные нормы — **ст. 32 ЖК РФ** (для собственников) и **ст. 86-89 ЖК РФ** (для нанимателей по договору социального найма). Эти нормы соотносятся как специальные по отношению к гл. 31 ГК РФ (мена).
- В силу п. 2 ст. 3 ГК РФ и ст. 5 ЖК РФ жилищное законодательство имеет приоритет в регулировании данных отношений; нормы ГК РФ о мене (ст. 567-571 ГК РФ, в особенности **ст. 568 ГК РФ** о доплате при неравноценных товарах) применяются лишь субсидиарно и с учётом императивных гарантий ЖК РФ.

2.2. Правовая позиция о форме соглашения

Верховный Суд РФ в **Обзоре судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции** (утв. Президиумом ВС РФ 29.04.2014), а также в п. 20-22 Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», разъяснил, что предоставление собственнику другого жилого помещения взамен изымаемого возможно **только по соглашению сторон**, а не в одностороннем порядке. Если соглашение не достигнуто, применяется механизм выкупа (денежного возмещения).

Вывод по разделу. Договорная конструкция «мена» сама по себе не исключает применения императивных гарантий ст. 32 ЖК РФ. Суд при рассмотрении спора вправе переквалифицировать отношения и применить специальные нормы жилищного законодательства (ст. 32 ЖК РФ), а не общие нормы о мене. Это первый «рычаг» для оспаривания условия о доплате.

3. Какие жилищные права возникают у собственника при изъятии жилого помещения в аварийном доме

3.1. Денежное возмещение — «основной» механизм (ч. 6, 7 ст. 32 ЖК РФ)

Согласно ч. 6 ст. 32 ЖК РФ (в действующей редакции), возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются **соглашением с собственником**; при недостижении соглашения — судом. Согласно ч. 7 ст. 32 ЖК РФ, в размер возмещения включаются:

- рыночная стоимость жилого помещения;
- рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учётом доли собственника;
- все убытки, причинённые изъятием (включая убытки от изменения места проживания, временного пользования иным жилым помещением, переезда, поиска и оформления другого жилья, досрочного прекращения обязательств перед третьими лицами, упущенную выгоду).

3.2. Предоставление другого жилого помещения — альтернатива по соглашению (ч. 8 ст. 32 ЖК РФ)

Часть 8 ст. 32 ЖК РФ: «По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение **с зачётом его стоимости при определении размера возмещения** за изымаемое жилое помещение».

Таким образом, закон формально допускает, что стоимость предоставляемого жилья зачитывается против возмещения, — и при превышении стоимости предоставляемого помещения над возмещением разница в пользу публичного образования становится возможной. Именно на эту формулу («с зачётом стоимости») опираются органы местного самоуправления, требуя «добровольную выплату».

3.3. Конкурирующие позиции о праве выбора

Позиция А (приоритет денежного возмещения; «натуральная» форма — только по соглашению). Ст. 32 ЖК РФ (ч. 1) в её буквальном виде говорит об «изъятии путём выкупа», а ч. 8 допускает замену на другое жилое помещение **по соглашению**. Отсюда следует, что по умолчанию собственник вправе требовать денежное возмещение, а предоставление квартиры — это льгота, реализуемая при согласии обеих сторон. Эту логику поддержал ВС РФ (Обзор от 29.04.2014; п. 20–22 ПП ВС РФ № 14): предоставление жилого помещения

взамен изымаемого возможно только по соглашению; если собственник не согласен — изъятие производится путём выкупа.

Позиция Б (приоритет натуральной формы при наличии равнозначного жилья). Ряд судов исходит из того, что если у публичного образования имеется возможность предоставить собственнику равнозначное благоустроенное жилое помещение, это рассматривается как надлежащий способ восстановления жилищного права, и собственник не вправе настаивать исключительно на денежной выплате. Эта позиция ближе к логике ст. 89 ЖК РФ (адресованной нанимателям) и встречается в практике по делам о переселении из аварийного фонда, финансируемого по ФЗ от 21.07.2007 № 185-ФЗ.

Когда какая позиция применяется. Если между сторонами соглашение не достигнуто (нет письменного договора о предоставлении конкретной квартиры) — работает Позиция А, и собственник вправе требовать выкупа. Если соглашение подписано и собственник фактически получил/принял квартиру — суды чаще склоняются к Позиции Б, оценивая уже сам договор.

4. Допустима ли «добровольная выплата» за превышение площади: две конкурирующие позиции

Это центральный вопрос. В практике сформировались две прямо противоположные позиции, и выбор между ними зависит от конкретных обстоятельств.

4.1. Позиция 1: возложение доплаты неправомерно (позиция, на которую ссылается пользователь)

Суть. Если орган местного самоуправления не имеет возможности предоставить равнозначное жилое помещение, он обязан либо предоставить помещение большей площади **безвозмездно**, либо выплатить денежное возмещение. Возложение на гражданина обязанности доплатить за «лишние» метры ухудшает его положение по сравнению с законом, поскольку:

- предоставление жилого помещения взамен изымаемого носит **компенсационный (восстановительный) характер** и направлено на восстановление нарушенного права, а не на возмездное приобретение жилья;
- превышение площади возникает **не по инициативе гражданина**, а в силу отсутствия у муниципалитета равнозначных квартир;

- ч. 8 ст. 32 ЖК РФ допускает замену только **по соглашению**; при отсутствии реальной возможности выбора (нет равнозначного жилья, не предложены деньги) согласие не является свободным — а значит, условие о доплате навязано (ст. 421 ГК РФ — свобода договора; ст. 445 ГК РФ — заключение договора в обязательном порядке предполагает возмездность на условиях, не ухудшающих положение гражданина).

Эту логику Верховный Суд РФ развивал в ряде определений по делам о переселении из аварийного фонда, указывая, что закон **не предусматривает обязанности собственника по внесению доплаты** за превышение площади предоставляемого жилого помещения, если такое превышение не было его инициативой и равнозначное жильё не предлагалось.

Условия применения: нет письменного согласия на доплату; равнозначное жильё объективно отсутствовало; денежное возмещение не предлагалось; превышение площади возникло вынужденно.

4.2. Позиция 2: возложение доплаты правомерно, если достигнуто соглашение

Суть. Ч. 8 ст. 32 ЖК РФ прямо говорит о предоставлении жилья «с зачётом его стоимости при определении размера возмещения». Если стоимость передаваемой квартиры превышает возмещение, разница подлежит компенсации собственником. Дополнительно применяется **ст. 568 ГК РФ**: при мене неравноценными товарами сторона, получившая более дорогой товар, обязана оплатить разницу. Поскольку стороны заключили договор мены, включающий условие о «добровольной выплате», это условие действительно и обязательно для сторон (ст. 309, 310 ГК РФ).

Условия применения: договор подписан обеими сторонами; гражданин добровольно и осознанно согласился на квартиру большей площади, имея реальную возможность получить равнозначное жильё или деньги; условие о доплате сформулировано ясно и не связано с понуждением.

4.3. Критерии разграничения

Суд, рассматривая такой спор, оценивает совокупность:

1. **Наличие альтернативы.** Предлагалось ли гражданину равнозначное жильё или денежное возмещение (ст. 32 ЖК РФ)?
2. **Добровольность согласия.** Было ли согласие свободным (ст. 421 ГК РФ) или вынужденным (отсутствие выбора)?

3. **Инициатор превышения.** Кто выступил инициатором предоставления квартиры большей площади — гражданин (тогда доплата обоснованна) или муниципалитет (тогда спорно)?
4. **Форма договора.** Является ли договор предварительным (ст. 429 ГК РФ) — тогда основное обязательство ещё не возникло и от него можно отказаться; или основным — тогда оспаривать сложнее.
5. **Условия платежа.** Рассрочка на 7 лет, отсутствие рыночной оценки общей площади, отсутствие зачёта стоимости старой квартиры в явном виде — признаки навязанности.

5. Разбор конкретной ситуации пользователя

5.1. Ключевые факты, имеющие правовое значение

Факт	Правовое значение
Старая квартира 72,2 кв. м	Площадь изымаемого помещения (база сравнения)
Новая квартира 88,5 кв. м	Превышение — 16,3 кв. м
«Добровольная выплата» 1 784 018,70 руб.	~109 449 руб./кв. м сверх площади
Рассрочка 7 лет	Признак навязанности/неравенства переговорных возможностей
Деньги за старое жильё не предлагались	Нарушение ч. 6, 7 ст. 32 ЖК РФ (право на денежное возмещение)
Равнозначное жильё (~72,2 кв. м) не предлагалось	Отсутствие реальной альтернативы → вынужденность согласия
Иным гражданам предлагали 64 кв. м	Косвенно подтверждает отсутствие равнозначных квартир

5.2. Аргументы в пользу пользователя (можно отказаться от выплаты)

1. Поскольку равнозначное жильё не предлагалось, а денежное возмещение не предложено вовсе, гражданин был **лишён выбора**, предусмотренного ст. 32 ЖК РФ. Согласие на квартиру большей площади с доплатой в такой ситуации не является свободным (ст. 421 ГК РФ).

2. Превышение площади (16,3 кв. м) возникло **по причинам, зависящим от муниципалитета**, а не по инициативе гражданина.
3. Условие о доплате **не было согласовано по существу** — оно навязано через «предварительный договор мены».
4. Предоставление жилья носит компенсационный характер (Обзор ВС РФ от 29.04.2014; п. 20–22 ПП ВС РФ № 14), следовательно, доплата неправомерна, если иное прямо не согласовано добровольно.
5. Возможна переквалификация отношений: суд может применить ст. 32 ЖК РФ, а не гл. 31 ГК РФ, и признать условие о доплате недействительным (ст. 168 ГК РФ) или применить последствия ст. 178, 179 ГК РФ (заблуждение, кабала) — при наличии доказательств вынужденности.

5.3. Аргументы против пользователя (выплату, вероятно, придётся произвести)

1. Если пользователь **подписал** предварительный договор, в котором прямо указана сумма и рассрочка, муниципалитет будет ссылаться на добровольность и ст. 309, 310, 568 ГК РФ.
2. Ч. 8 ст. 32 ЖК РФ формально допускает «зачёт стоимости» — следовательно, разница может быть взыскана.
3. Если пользователь фактически **принял** квартиру 88,5 кв. м (получил ключи, зарегистрировал право), суд может расценить это как акцепт условий и отказать в оспаривании.
4. Само название «добровольная выплата» работает против пользователя: если выплата действительно добровольная, от неё можно отказаться, но тогда возникает вопрос о **судьбе квартиры** (возможен возврат к первоначальному положению или перерасчёт).

5.4. Отдельно: правовая природа предварительного договора

Если это **предварительный** договор (ст. 429 ГК РФ), он лишь обязывает стороны заключить основной договор в будущем. Отсюда два следствия:

- До заключения основного договора пользователь **вправе отказаться** от его заключения (при отсутствии условий о неустойке/обеспечении) — тогда стороны возвращаются в исходное положение, и подлежит применению ст. 32 ЖК РФ в полном объёме (равнозначное жильё либо денежное возмещение).
- Если основной договор не будет заключён, а муниципалитет уже снёс дом, — это создаёт для муниципалитета риск признания действий незаконными и обязанности возместить убытки (ст. 15, 16, 1069 ГК РФ).

Важно: снос дома 30 марта без надлежащего оформления изъятия и без выплаты возмещения — самостоятельное нарушение, которое усиливает позицию пользователя.

6. Практические выводы по каждой версии

Версия 1: Собственник вправе отказаться от «добровольной выплаты» и требовать равнозначное жильё или деньги

Обоснование: ст. 32 ЖК РФ (ч. 6–8); Обзор ВС РФ от 29.04.2014; п. 20–22 ПП ВС РФ № 14; ст. 421 ГК РФ.

Практический вывод. Необходимо: - заявить письменный отказ от подписания основного договора мены на условиях доплаты; - потребовать предоставления равнозначного жилого помещения или выплаты денежного возмещения в порядке ч. 6, 7 ст. 32 ЖК РФ с проведением независимой оценки; - при отказе — обратиться в суд с иском о признании условия о доплате недействительным и/или о возложении обязанности предоставить равнозначное жильё либо выплатить возмещение.

Перспектива: высокая при условии доказанности отсутствия реальной альтернативы (нет предложения равнозначного жилья и денег).

Версия 2: Собственник обязан произвести доплату

Обоснование: ч. 8 ст. 32 ЖК РФ; ст. 309, 310, 568 ГК РФ; подписанный договор.

Практический вывод. Если суд встанет на эту позицию, пользователь обязан выплатить 1 784 018,70 руб. по графику рассрочки. В этом случае целесообразно: - оспаривать **размер** доплаты (путём независимой оценки рыночной стоимости 1 кв. м и зачёта стоимости снесённой квартиры); - требовать зачёта стоимости изъятной квартиры (72,2 кв. м) в счёт возмещения, что может существенно уменьшить или обнулить доплату; - проверять законность рассрочки (условие о процентах, индексации).

Версия 3: Компромиссный сценарий — зачёт стоимости

Обоснование: ч. 8 ст. 32 ЖК РФ буквально говорит о «зачёте стоимости» предоставляемого жилья **при определении размера возмещения**. Это означает, что сначала определяется возмещение за изъятую квартиру (рыночная стоимость 72,2 кв. м + убытки), а затем из него вычитается

стоимость предоставляемой (88,5 кв. м). Если возмещение $\geq$ стоимости новой квартиры — доплата не возникает; если меньше — возникает разница.

Практический вывод. Необходимо провести оценку рыночной стоимости обеих квартир на дату изъятия. Возможно, с учётом рыночной стоимости 72,2 кв. м (по цене, близкой к 109 449 руб./кв. м) и убытков (переезд, съём, оформление) сумма возмещения покрывает стоимость 88,5 кв. м, и доплата окажется излишней.

7. О «жёсткой однозначной позиции Верховного Суда РФ»

Формулировка пользователя требует уточнения. Единой «жёсткой и однозначной» позиции ВС РФ, которая бы автоматически запрещала любую доплату, **не существует**. Практика различает:

1. **Нанимателей по договору социального найма** — для них действует ст. 89 ЖК РФ: предоставляемое жильё должно быть равнозначным по общей площади, а превышение (в пределах нормы предоставления) обеспечивается **без доплаты**. Это наиболее «жёсткая» линия, но она адресована именно нанимателям.
2. **Собственников** — для них действует ст. 32 ЖК РФ с иной конструкцией: денежное возмещение по умолчанию, замена по соглашению, «зачёт стоимости». Здесь возможны оба варианта, и исход зависит от добровольности согласия и наличия альтернативы.

Таким образом, тезис «администрация обязана предоставить либо равнозначное жильё, либо деньги, а при отсутствии подходящей квартиры — предоставить большую без доплаты» **частично верен**: он точно отражает положение нанимателей и соответствует одной из позиций применительно к собственникам, но не является единственной и общеобязательной. Решающее значение имеют: (а) отсутствие реального выбора, (б) инициатива в превышении площади, (в) добровольность согласия.

8. Рекомендации (кратко)

1. **Не подписывать** основной договор мены на условиях доплаты до получения юридической оценки.
2. **Направить письменное заявление** в администрацию с требованием: (а) предоставить равнозначное жилое помещение; (б) либо выплатить денежное возмещение по ч. 6, 7 ст. 32 ЖК РФ; (в) в случае предоставления

квартиры большей площади — оформить её без доплаты как компенсационную меру.

3. **Заказать независимую оценку** рыночной стоимости изъятой квартиры (72,2 кв. м) на дату изъятия и новой квартиры (88,5 кв. м) — для расчёта зачёта.
4. **Зафиксировать** факт непредложения равнозначного жилья и денежного возмещения (письменные обращения, ответы администрации, показания свидетелей).
5. При отказе администрации — **иск в суд**: - о признании недействительным условия о доплате (ст. 168 ГК РФ); - о возложении обязанности предоставить равнозначное жильё либо выплатить возмещение; - о взыскании неосновательного обогащения (гл. 60 ГК РФ), если часть доплаты уже внесена.
6. **Срок исковой давности** — 3 года (ст. 196 ГК РФ) с момента, когда пользователь узнал о нарушении права.

9. Список использованных нормативных источников

1. **Конституция Российской Федерации** — ст. 35 (право собственности), ст. 40 (право на жилище).
2. **Жилищный кодекс Российской Федерации** — ст. 32 (ч. 1, 2, 6, 7, 8, 10), ст. 86, 87, 88, 89.
3. **Гражданский кодекс Российской Федерации**: - часть первая — ст. 15, 16, 168, 178, 179, 196, 309, 310, 421, 429, 445; - часть вторая — ст. 567, 568, 569, 570, 571; - часть вторая — гл. 60 (ст. 1102–1109) о неосновательном обогащении; - часть вторая — ст. 1069 (ответственность за вред, причинённый органами власти).
4. **Земельный кодекс Российской Федерации** — глава VII.1 (ст. 56.1–56.11), в том числе ст. 56.10 (соглашение об изъятии недвижимости), ст. 56.11 (возмещение).
5. **Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ** «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» — ст. 16, 17 (региональные адресные программы переселения, определение размера возмещения по ст. 32 ЖК РФ).
6. **Федеральный закон от 31.12.2014 № 499-ФЗ** — источник действующей редакции ст. 32 ЖК РФ (исключение «выкупной цены», введение «возмещения», «зачёта стоимости», уточнение состава возмещения).
7. **Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14** «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» — п. 20–22.

-
8. **Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции** (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014).
 9. **Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации** (соответствующие периодические обзоры, разъясняющие порядок применения ст. 32 ЖК РФ и допустимость доплаты за превышение площади).
 10. **Жилищный кодекс РСФСР** (в части, не противоречащей ЖК РФ) — исторический контекст регулирования переселения из аварийного фонда.
 11. **Федеральный закон от 08.08.2024 № 232-ФЗ, № 238-ФЗ** — изменения в ЖК РФ, в том числе в редакцию ст. 32 и ст. 106 ЖК РФ.
-

Итоговый ответ на поставленный пользователем вопрос: отказаться от «добровольной выплаты» в принципе возможно, если будет доказано, что реальная альтернатива (равнозначное жильё либо денежное возмещение по ст. 32 ЖК РФ) не предлагалась, а превышение площади возникло по инициативе администрации. В этом случае условие о доплате может быть признано недействительным, а собственник вправе требовать либо равнозначное жильё, либо денежное возмещение (с зачётом стоимости изъятой квартиры). Однако если суд установит добровольность согласия и наличие выбора, доплата будет признана правомерной — тогда целесообразно оспаривать её размер и требовать зачёта стоимости снесённой квартиры.