

**ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 26 июля 2007 г. N КАС07-312**

Кассационная коллегия Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего	Федина А.И.,
членов коллегии	Кнышева В.П., Меркулова В.П.,
с участием прокурора	Федотовой А.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению Ш. о признании недействующей Методики определения норматива стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по Российской Федерации и средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации (в части), утвержденной приказом Министерства регионального развития РФ от 12 апреля 2006 г. N 39

по кассационной жалобе Ш. на решение Верховного Суда РФ от 16 мая 2007 г., которым в удовлетворении заявленного требования отказано.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда РФ Федина А.И., объяснения представителей Минрегионразвития РФ Павловой И.Ю. и Жаболенко Ю.Е., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, выслушав заключение прокурора Федотовой А.В., полагавшей кассационную жалобу необоснованной, Кассационная коллегия

**установила:**

приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 12 апреля 2006 г. N 39 утверждена Методика определения норматива стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по Российской Федерации и средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 2.2 данной Методики размер средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по каждому субъекту Российской Федерации определяется ежеквартально по формуле:

$$РПС = (Цп.р. + Цв.р. + СМ) \times 0,92 \times 0,85 + Сстр.) / n4 \times Кдефл.,$$
 где:

РПС - расчетный показатель средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья на планируемый квартал по каждому субъекту Российской Федерации;

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [проектирование каркасных домов](#).

Цп.р. - средняя цена типового жилья на первичном рынке в соответствующем субъекте Российской Федерации;

Цв.р. - средняя цена типового жилья на вторичном рынке в соответствующем субъекте Российской Федерации;

СМ - сведения мониторинга рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья на дату отчетного периода, предшествующую расчетному периоду, определяемые Министерством регионального развития Российской Федерации по каждому субъекту Российской Федерации;

Сстр. - стоимость **строительства** в соответствующем субъекте Российской Федерации;

n4 - количество показателей, использованных при расчете (Цп.р., Цв.р., СМ, Сстр.);

Кдефл. - прогнозируемый коэффициент-дефлятор на период времени от отчетного до определяемого квартала.

"0,92" - коэффициент, учитывающий долю затрат покупателя, направленную на оплату услуг риэлторов, нотариусов, государственных пошлин и других затрат, связанных с государственной регистрацией сделок с недвижимостью;

"0,85" - коэффициент, определенный как соотношение рыночных цен на жилье в районных городах, поселках и сельской местности к рыночным ценам на жилье в областных центрах.

В случае если за отчетный период информация Росстата, необходимая для расчета РПС по субъекту Российской Федерации, отсутствует или ее недостаточно, при расчете используется индекс-дефлятор за соответствующий период времени, а также информация по предыдущему кварталу с учетом имеющихся данных о ценах по другим типам жилья.

Ш. обратился в Верховный Суд РФ с заявлением о признании недействующей данной Методики в части включения в формулу для расчета средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья на планируемый квартал по каждому субъекту Российской Федерации (РПС) величины стоимости *строительства* в соответствующем субъекте Российской Федерации (Сстр.);

применения понижающего коэффициента 0,85 к величине Цп.р. - средней цене типового жилья на вторичном рынке в соответствующем субъекте Российской Федерации и СМ - сведениям мониторинга рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья на дату отчетного периода, предшествующую расчетному периоду, определяемые Министерством регионального развития Российской Федерации по каждому субъекту Российской Федерации;

применения понижающего коэффициента 0,92 учитывающего долю затрат покупателя, направленную на оплату услуг риэлторов, нотариусов, государственных пошлин и других затрат, связанных с государственной регистрацией сделок с недвижимостью.

В обоснование заявленного требования Ш. сослался на несоответствие оспоренных положений Методики действующему законодательству, поскольку не позволяют определить именно среднюю рыночную стоимость, отражающую реальные цены, по которым жилье продается на свободном рынке жилья в субъекте Российской Федерации, и, тем самым, приводят к нарушению права заявителя на обеспечение жильем.

Верховный Суд РФ постановил приведенное выше решение.

В кассационной жалобе Ш. ставит вопрос об отмене судебного решения, ссылаясь на неправильное применение норм материального права, положений Постановлений Правительства

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [проектирование каркасных домов](#).

РФ от 21 марта 2006 г. N 153 и от 29 декабря 2004 г. N 866.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Кассационная коллегия не находит оснований к отмене судебного решения.

При вынесении решения Верховный Суд РФ пришел к правильному выводу о том, что оспоренная Методика не противоречит федеральному закону и соответствует Постановлениям Правительства РФ от 29 декабря 2004 г. N 866 и от 21 марта 2006 г. N 153.

Так, Закон РФ "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС", установив гарантию обеспечения нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, получивших или перенесших лучевую болезнь, другие заболевания, и инвалидов вследствие чернобыльской катастрофы, вставших на учет до 1 января 2005 года, жильем, наделил полномочиями по определению его размеров Правительство Российской Федерации (пункт 2 части первой статьи 14).

Согласно пункту 6 Правил обеспечения жильем за счет средств федерального бюджета нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, подвергшихся радиационному воздействию вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, аварии на производственном объединении "Маяк", и приравненных к ним лиц, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 866, размер субсидии рассчитывается как произведение нормы предоставления общей площади жилого помещения, установленной для семей разной численности, с учетом дополнительной общей площади жилого помещения, предоставляемой в случаях и размерах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, на среднюю рыночную стоимость 1 кв. метра общей площади жилья в соответствующем субъекте Российской Федерации, которая определяется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации.

Федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным определять норматив стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по Российской Федерации и среднюю рыночную стоимость 1 кв. метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации, используемые при расчете размера субсидий, является Министерство регионального развития Российской Федерации.

В силу пункта 3 Постановления Правительства Российской Федерации от 21 марта 2006 г. N 153 "О некоторых вопросах реализации подпрограммы "Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством" федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы определение указанных показателей производится в соответствии с утверждаемой Министерством регионального развития Российской Федерации методикой на основании информации, предоставляемой Федеральной службой государственной статистики, предложений органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и данных мониторинга рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья.

Утверждая оспоренную Методику с учетом положений данного пункта Постановления Правительства РФ, Министерство регионального развития РФ установило в ее пункте 2.2, что определение средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья на планируемый квартал по каждому субъекту Российской Федерации производится именно на основании информации, предоставляемой Федеральной службой государственной статистики, предложений органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и данных мониторинга рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья.

В частности, учитываемые в формуле показатели о средней цене типового жилья на первичном рынке (Цп.р.), о средней цене типового жилья на вторичном рынке (Цв.р.), базируются на данных,

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотрвших на сайте [проектирование каркасных домов](#).

которые предоставляются Росстатом. Данный орган формирует их, используя отчеты по форме N 1-РЖ, утвержденной постановлением Росстата от 28 июня 2006 г. N 30.

Порядок заполнения и представления государственного статистического наблюдения (государственной статистической отчетности) предусматривает, что отчет по форме N 1-РЖ "Сведения об уровне цен на рынке жилья" заполняется организациями, осуществляющими операции с недвижимостью, расположенными в территориальных центрах и крупных городах субъектов Российской Федерации.

Введение в формулу коэффициента 0,85 связано с тем, что используемые при расчете данные Росстата не учитывают цены на жилье в малых муниципальных образованиях и сельской местности. Для определения соотношения рыночных цен на жилье в районных городах, поселках и сельской местности к рыночным ценам на жилье в областных центрах (в целях определения именно средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья) и необходимо введение в формулу такого коэффициента.

Обоснованно введен в указанную формулу и коэффициент 0,92, позволяющий из цены сделок исключить затраты на оплату услуг риэлторов, нотариусов, государственных пошлин и других затрат, связанных с государственной регистрацией сделок с недвижимостью, так как порядок заполнения и представления государственного статистического наблюдения (государственной статистической отчетности) предусматривает, что сведения, предоставляемые организациями, осуществляющими операции с недвижимостью, основаны на данных о фактических ценах сделок. Введение этого коэффициента в формулу обусловлено целевым характером обязательства государства по обеспечению граждан жилой площадью, а именно: предоставление средств на приобретение жилой площади, а не оплату сопровождающих сделку услуг.

Обоснованно введение в формулу и показателя стоимости строительства соответствующем субъекте Российской Федерации (Сстр.), поскольку в действительности на рынке жилья имеются предложения по реализации государственных жилищных сертификатов не только на покупку готового жилья, но и на строительство жилья.

Формула определения размера средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья предусматривает учет сведений мониторинга рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья на дату отчетного периода, предшествующую расчетному периоду, определяемых Министерством регионального развития Российской Федерации по каждому субъекту Российской Федерации (СМ).

Данные сведения используются для повышения объективности определения размера средней рыночной стоимости жилья по каждому субъекту Российской Федерации.

По изложенным мотивам Кассационная коллегия считает вывод суда первой инстанции о соответствии оспоренной Методики как федеральному закону, так и постановлениям Правительства РФ правильным и обоснованным.

Довод же в кассационной жалобе о том, что Минрегион РФ вместо принятия Методики по определению именно рыночной стоимости 1 кв. метра жилья в отношении "чернобыльцев" создало Методику, якобы определяющую норматив, ни на чем не основан и опровергается приведенными выше мотивами.

Кроме того, оспоренная Методика предназначена для определения не просто "рыночной стоимости 1 кв. метра жилья", как это указывается в кассационной жалобе, а для определения средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации.

Осуществив правильное толкование как самого оспоренного нормативного правового акта, так

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [проектирование каркасных домов](#).

и актов, имеющих большую юридическую силу, в частности, пункта 6 Правил обеспечения жильем за счет средств федерального бюджета нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, подвергшихся радиационному воздействию вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, аварии на производственном объединении "Маяк", и приравненных к ним лиц, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 29 декабря 2006 г. N 866, и пунктов 3 и 15 Правил выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов в рамках реализации подпрограммы "Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством" федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21 марта 2006 г. N 153, Верховный Суд РФ обоснованно признал Методику соответствующей действующему законодательству, в связи с чем довод в кассационной жалобе о неправильном применении судом положений приведенных Постановлений Правительства несостоятелен.

Не опровергает вывод суда о законности оспоренной Методики и ссылка заявителя на правовые позиции Конституционного Суда РФ, сформулированные последним в определении N 118-О от 11 мая 2006 г., поскольку, выдвигая довод в кассационной жалобе о наличии таких противоречий, заявитель дает неправильное толкование правовым позициям Конституционного Суда РФ.

С учетом изложенных мотивов кассационная жалоба удовлетворению не подлежит.

Руководствуясь ст. ст. 360, 361 ГПК РФ, Кассационная коллегия

**определила:**

решение Верховного Суда РФ от 16 мая 2007 г. оставить без изменения, а кассационную жалобу Ш. - без удовлетворения.

Председательствующий

А.И.ФЕДИН

Члены коллегии

В.П.КНЬШЕВ

В.П.МЕРКУЛОВ