



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 81-КГПР25-7-К8

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 октября 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,

судей Назаренко Т.Н., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску прокурора г. Белово в интересах Петровой Любови Степановны к администрации Беловского городского округа о возложении обязанности изъять аварийное жилое помещение, взыскании денежной компенсации

по кассационному представлению заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Ткачева И.В. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Кемеровского областного суда от 10 сентября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 27 февраля 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., поддержавшего доводы кассационного представления, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

прокурор г. Белово обратился в суд с иском в интересах Петровой Л.С. к администрации Беловского городского округа (далее – Администрация) о возложении обязанности изъять аварийное жилое помещение, взыскании денежной компенсации.

В обоснование исковых требований прокурор указал, что Петрова Л.С. является собственником жилого помещения, расположенного по адресу:

обжалуемых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 18 августа 2025 г. кассационное представление с делом передано для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационного представления, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены обжалуемых судебных постановлений.

В соответствии со статьей 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права были допущены при рассмотрении настоящего дела судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Петрова Л.С. на основании договора купли-продажи квартиры от 2 февраля 2006 г. является собственником квартиры общей площадью 58,8 кв. м, расположенной по адресу:

Согласно заключению от 23 декабря 2021 г. № 1059 об оценке соответствия помещения (многоквартирного дома) требованиям, установленным в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, составленному межведомственной комиссией, утвержденной постановлением Администрации от 26 июля 2021 г. № 1993-п, выявлены основания для признания многоквартирного дома ■, расположенного по адресу: ■, аварийным и подлежащим сносу.

В соответствии с постановлением Администрации от 29 декабря 2021 г. № 3774-п многоквартирный дом ■, расположенный по адресу: ■, признан аварийным и подлежащим сносу. Установлен срок отселения физических лиц, зарегистрированных и проживающих в указанном многоквартирном доме, – до 30 декабря 2028 г.

Судом установлено, что требование об освобождении жилых помещений, принадлежащих на праве собственности, и о сносе многоквартирного дома за счет собственных средств собственникам не направлялось.

Как следует из технического паспорта, составленного ГП КО «ЦТИ КО» филиалом № 2 БТИ г. Белово по состоянию на 7 февраля 2020 г., на здание жилого дома по адресу: ■, общая площадь здания составляет 1463,3 кв. м, год постройки здания – 1953,

физический износ на дату обследования – 75 %.

На основании определения Беловского городского суда Кемеровской области от 13 февраля 2024 г. по делу назначена судебная комплексная строительно-техническая и оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Кузбассэкспертстрой».

В соответствии с заключением экспертов от 19 апреля 2024 г. № 191-04-24 квартира с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 58,8 кв. м, расположенная по адресу: [REDACTED], представляет опасность для жизни и здоровья проживающих в ней граждан по причине ее аварийного состояния.

Разрешая спор и удовлетворяя требования прокурора, суд первой инстанции, установив, что многоквартирный дом, в котором располагается квартира Петровой Л.С., признан аварийным и подлежащим сносу, проживание в нем несет угрозу жизни и здоровью граждан, пришел к выводу о том, что имеются достаточные основания для возложения на Администрацию обязанности изъять путем выкупа жилое помещение, принадлежащее Петровой Л.С. на праве собственности, прекратить ее право собственности на это жилое помещение после выкупа во внеочередном порядке без соблюдения процедуры, предусмотренной статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, в связи с наличием угрозы для жизни и здоровья Петровой Л.С.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований, суд апелляционной инстанции исходил из того, что незадолго до признания многоквартирного дома аварийным Петрова Л.С. располагала достоверными данными из открытых источников о создании 26 июля 2021 г. межведомственной комиссии в целях признания многоквартирного дома, в котором находится ее квартира, аварийным, а также о том, что ранее на основании определения Беловского городского суда Кемеровской области от 21 октября 2020 г. по гражданскому делу № [REDACTED] по искам других граждан было установлено, что строительные конструкции спорного многоквартирного дома находятся в аварийном состоянии. С учетом изложенного суд апелляционной инстанции пришел к выводу об отказе в защите права Петровой Л.С. в связи со злоупотреблением ею своим правом и ухудшением жилищных условий путем отчуждения принадлежащей ей на праве собственности 1/2 доли в жилом помещении, расположенном по адресу: [REDACTED], которой она владела с 9 июня 1998 г. по 25 ноября 2021 г.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы суда апелляционной инстанции и кассационного суда общей юрисдикции сделаны с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Жилищные права собственника жилого помещения в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, обеспечиваются в

порядке, предусмотренном статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В силу части 1 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации жилое помещение может быть изъято у собственника в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд. Предоставление возмещения за часть жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника.

Согласно части 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации признание в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок. В случае, если данные собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию, в порядке, предусмотренном частями 1–3, 5–9 данной статьи.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», судам следует учитывать, что в силу части 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации признание в установленном порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является, по общему правилу, основанием для предъявления органом, принявшим такое решение, к собственникам жилых помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок за счет их собственных средств. В том случае, если собственники жилых помещений в предоставленный им срок не осуществили снос или реконструкцию многоквартирного дома, органом местного самоуправления принимается решение об изъятии земельного участка, на котором расположен указанный аварийный дом, для муниципальных нужд (они заключаются в том, чтобы на территории муниципального образования не было жилого дома, не позволяющего обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан) и, соответственно, об изъятии каждого жилого помещения в доме путем выкупа, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию.

Согласно пунктам 1, 8 части 1 статьи 14 Жилищного кодекса Российской Федерации к компетенции органов местного самоуправления относится учет муниципального жилищного фонда, признание в установленном порядке жилых помещений муниципального и частного жилищного фонда непригодными для

проживания, многоквартирных домов, за исключением многоквартирных домов, все жилые помещения в которых находятся в собственности Российской Федерации или субъекта Российской Федерации, аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47, к компетенции органа местного самоуправления отнесено, помимо прочего, принятие решения и издание распоряжения с указанием о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (пункт 49).

Как указано в разделе III Обзора судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 29 апреля 2014 г., если при рассмотрении дела будет установлено, что помещение, в котором проживает гражданин, представляет опасность для жизни и здоровья по причине его аварийного состояния или по иным основаниям, то предоставление иного жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям, взамен непригодного для проживания не может быть поставлено в зависимость от наличия плана и срока сноса дома.

В соответствии с частью 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Апелляционное определение также должно соответствовать общим требованиям, предъявляемым к решению суда статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, то есть должно быть законным и обоснованным.

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в пунктах 2 и 3 постановления от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59–61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Из содержания статьи 55 Гражданского процессуального кодекса

Российской Федерации следует, что предмет доказывания по делу составляют факты материально-правового характера, подтверждающие обоснованность требований и возражений сторон и имеющие значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

В силу части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

При таких обстоятельствах с учетом приведенных положений процессуального закона именно на суд возлагается обязанность по определению предмета доказывания как совокупности обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения дела. Предмет доказывания определяется судом на основании требований и возражений сторон, а также норм материального права, регулирующих спорные отношения.

По настоящему делу исходя из приведенных норм материального права и с учетом заявленных требований и возражений на них юридически значимыми и подлежащими установлению являлись следующие обстоятельства: имеется ли опасность для жизни и здоровья Петровой Л.С. исходя из технического состояния многоквартирного дома, в котором расположена спорная квартира, отвечает ли установленный ответчиком срок отселения граждан из данного многоквартирного дома принципу разумности, имеет ли Петрова Л.С. возможность до решения вопроса о выплате ей возмещения проживать в другом жилом помещении.

Между тем суд апелляционной инстанции подошел к рассмотрению дела формально и в нарушение норм процессуального права (статей 55, 56, 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации) указанные выше юридически значимые обстоятельства не установил, что привело к неправильному применению норм материального права.

В нарушение требований статьи 67 и части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции не дал надлежащей оценки доводам прокурора о том, что спорная квартира является для Петровой Л.С. единственным местом жительства и проживание в ней несет угрозу жизни и здоровью Петровой Л.С.

Отказывая в удовлетворении требований прокурора, суд апелляционной инстанции сослался на злоупотребление Петровой Л.С. своим правом в связи с ухудшением жилищных условий путем отчуждения принадлежащей ей на праве собственности 1/2 доли в жилом помещении, расположенном по адресу: [REDACTED], которой она владела с 9 июня 1998 г. по 25 ноября 2021 г.

Понятие жилого помещения приведено в части 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, определяющей жилое помещение как изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Кассационный суд общей юрисдикции, проверяя законность апелляционного определения суда апелляционной инстанции, допущенные им нарушения норм материального и процессуального права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379^б и частей 1–3 статьи 379^г Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Кемеровского областного суда от 10 сентября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 27 февраля 2025 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить дело в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Кемеровского областного суда от 10 сентября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 27 февраля 2025 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

