



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 74-КГ25-6-К9

## 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. и Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ефремовой Марии Ивановны к окружной администрации города Якутска о предоставлении жилого помещения

по кассационной жалобе представителя окружной администрации города Якутска Ивановой Светланы Семеновны на решение Якутского городского суда Республики Саха (Якутия) от 19 сентября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Саха (Якутия) от 2 декабря 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 13 февраля 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Ефремова М.И. обратилась в суд с исковым заявлением к окружной администрации г. Якутска о предоставлении благоустроенного жилого помещения общей площадью не менее 40,2 кв. м. В обоснование требований истец указала, что находящееся в ее собственности жилое помещение, расположенное по адресу: [REDACTED], признано аварийным, непригодным для проживания. 14 мая 2016 г. квартира уничтожена пожаром, дом снесен, иного жилья у нее не имеется.

Решением Якутского городского суда Республики Саха (Якутия) от 19 сентября 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Саха (Якутия) от 2 декабря 2024 г., исковые требования удовлетворены. На окружную администрацию г. Якутска возложена обязанность предоставить Ефремовой М.И. жилое помещение общей площадью не менее ранее занимаемой (не менее 40,2 кв. м) по договору социального найма. На окружную администрацию г. Якутска возложена обязанность вселить Ефремову М.И. в маневренное жилое помещение до предоставления жилого помещения по договору социального найма.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 13 февраля 2025 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

Представителем окружной администрации г. Якутска Ивановой С.С. подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся по делу судебных актов.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы заявителя судьей Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. 28 мая 2025 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением этого же судьи от 12 августа 2025 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Стороны, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке, в судебное заседание не явились и о причине неявки не сообщили.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь частью 4 статьи 390<sup>12</sup> Гражданского

процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, участвующих в деле.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены обжалуемых судебных постановлений.

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 (статья 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, на основании договора купли-продажи от 9 апреля 2012 г. Ефремова М.И. является собственником жилого помещения, расположенного по адресу:

14 мая 2016 г. в жилом доме произошел пожар.

Распоряжением окружной администрации г. Якутска от 28 июля 2016 г. № 1264р данный жилой дом признан аварийным и подлежащим сносу.

Дом был включен в республиканскую адресную программу «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019–2025 годы», утвержденную постановлением Правительства Республики Саха (Якутия) от 27 марта 2019 г. № 50 (далее – Республиканская адресная программа).

Разрешая иски и удовлетворяя их, суд первой инстанции исходил из того, что истец имеет право на обеспечение жилым помещением на условиях договора социального найма во внеочередном порядке, поскольку ее жилое помещение, расположенное по адресу:

, повреждено в результате пожара, происшедшего 14 мая 2016 г.; многоквартирный дом, в котором находится квартира, признан аварийным, подлежащим сносу, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

С указанными выводами суда первой инстанции согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что судами при разрешении спора были нарушены нормы права.

Статьей 57 Жилищного кодекса Российской Федерации регламентируется предоставление жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

В силу части 1 статьи 57 Жилищного кодекса Российской Федерации жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет.

Между тем для отдельных категорий граждан законодатель предусмотрел возможность предоставления жилого помещения по договорам социального найма во внеочередном порядке.

Пунктом 2 части 2 статьи 57 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей с 25 февраля 2024 г.) предусмотрено, что вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, являющимся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или собственниками жилых помещений, единственные жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат. Указанным в настоящем пункте собственникам жилых помещений жилые помещения по договорам социального найма предоставляются вне очереди в случае, если в установленном федеральным законодательством порядке не принято решение об изъятии земельного участка, на котором расположено принадлежащее им на праве собственности жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд в целях последующего изъятия такого жилого помещения.

Таким образом, в случае признания жилого помещения в установленном порядке непригодным для проживания и не подлежащим ремонту и реконструкции законодатель предусмотрел возможность предоставления гражданам жилых помещений по договорам социального найма во внеочередном порядке, но при условии соблюдения общих требований жилищного законодательства применительно к предоставлению жилых помещений по договорам социального найма и подтверждения объективной нуждаемости в жилом помещении.

В постановлении от 25 апреля 2023 г. № 20-П Конституционный Суд Российской Федерации с учетом того, что действующее правовое регулирование не обеспечивало системной реализации права на жилище

малоимущим гражданам, являющимся собственниками единственного жилого помещения, признанного в установленном порядке непригодным для проживания, признал части 1, 8 и 10 статьи 32 и пункт 1 части 2 статьи 57 Жилищного кодекса Российской Федерации не соответствующими Конституции Российской Федерации в той мере, в какой они – в том числе во взаимосвязи с иными нормативными положениями – не обеспечивают системного решения вопроса об условиях и порядке удовлетворения жилищных потребностей граждан, которые признаны малоимущими, состоят на учете в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений и являются собственниками единственного жилого помещения, признанного в установленном порядке непригодным для проживания, когда жилищные права этих граждан не осуществляются в рамках региональной адресной программы по переселению из аварийного жилищного фонда (пункт 1).

Впредь до внесения в действующее правовое регулирование изменений, вытекающих из названного выше постановления, при применении частей 1, 8 и 10 статьи 32 и пункта 1 части 2 статьи 57 Жилищного кодекса Российской Федерации следует исходить из того, что граждане, указанные в пункте 1 резолютивной части этого постановления, подлежат внеочередному обеспечению по договору социального найма благоустроенными жилыми помещениями, равнозначными по общей площади ранее занимаемым жилым помещениям, подлежащим изъятию для государственных или муниципальных нужд без оплаты возмещения, либо – если уполномоченными органами установлено, что нахождение в жилом помещении, признанном в установленном порядке непригодным для проживания, невозможно или создает непосредственную опасность для жизни или здоровья и при этом внеочередное обеспечение жилым помещением по договору социального найма не может быть осуществлено, – незамедлительному обеспечению жилыми помещениями маневренного фонда на весь период до решения вопроса о способе удовлетворения их жилищных потребностей (абзац второй пункта 2 постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 25 апреля 2023 г. № 20-П).

Из приведенных выше нормативных положений и правовой позиции, изложенной в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 25 апреля 2023 г. № 20-П, следует, что наличие одного лишь факта признания принадлежащего истцу на праве собственности жилого помещения непригодным для проживания не может являться достаточным основанием для внеочередного обеспечения жилым помещением при отсутствии иных, предусмотренных законом условий: признания граждан малоимущими органом

---

местного самоуправления в установленном порядке, постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Согласно пункту 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 настоящей статьи.

В силу части 6 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения. Принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Согласно части 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации при определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 6 настоящей статьи соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения

---

за изымаемое жилое помещение (часть 8 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Вместе с тем, если жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то собственник жилого помещения в таком доме в силу пункта 3 статьи 2, статьи 16 Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» имеет право на предоставление другого жилого помещения в собственность либо его выкуп.

При этом собственник жилого помещения имеет право выбора любого из названных способов обеспечения его жилищных прав (раздел II 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.).

Таким образом, включение жилых помещений в региональную адресную программу переселения граждан из аварийного жилищного фонда расценивается в качестве обстоятельства, расширяющего объем жилищных прав собственников помещений при переселении их из аварийного жилищного фонда по сравнению с положениями части 8 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации полагает, что вывод суда о наличии у истца права на обеспечение жилым помещением на условиях договора социального найма во внеочередном порядке сделан без установления всех юридически значимых обстоятельств по делу.

В силу пунктов 3, 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 Гражданского кодекса Российской Федерации.

---

Согласно правовой позиции, изложенной в разделе II 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., при рассмотрении дела о предоставлении жилого помещения собственнику, утратившему пригодное для проживания жилье, необходимо принимать во внимание весь комплекс юридически значимых обстоятельств, в том числе характер действий, приведших к уничтожению жилого помещения, наличие договора о страховании жилого помещения, объем страховых выплат.

Как установлено по делу, 14 мая 2016 г. в спорном жилом доме произошел пожар, что подтверждается справкой отдела надзорной деятельности по г. Якутску Управления надзорной деятельности Государственного управления Министерства чрезвычайных ситуаций Российской Федерации по Республике Саха (Якутия) от 18 мая 2016 г.

Вступившим в законную силу решением Якутского городского суда Республики Саха (Якутия) от 27 декабря 2016 г. частично удовлетворены исковые требования Ефремовой М.И. к ПАО «Якутскэнерго» о возмещении ущерба, причиненного пожаром, судебных расходов. Согласно экспертному заключению Федерального государственного бюджетного учреждения «Судебно-экспертное учреждение федеральной противопожарной службы Испытательная пожарная лаборатория» от 9 декабря 2016 г. № 151 причиной пожара явилось загорание горючих материалов в результате аварийного режима работы электрооборудования. Названным решением суда исковые требования Ефремовой М.И. о взыскании ущерба, причиненного пожаром в размере 2 231 000 руб. удовлетворены в полном объеме. Данная сумма ущерба судом определена на основании отчета ООО «Профоценка» от 7 июля 2016 г.

Таким образом, Ефремова М.И. получила денежную компенсацию в размере рыночной стоимости утраченного жилого помещения в состоянии до пожара, в полной мере реализовав свое право на получение возмещения за вред причиненный имуществу, предусмотренного положениями статей 15, 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Кроме того, в материалах дела отсутствуют сведения о том, что Ефремова М.И. состоит на учете граждан, нуждающихся в жилых помещениях муниципального жилого фонда города Якутска, предоставляемых по договорам социального найма как малоимущая.

При разрешении спора, судам следовало учесть и выводы судебных постановлений по искам других собственников квартир в спорном

многоквартирном доме, расположенном по адресу: [REDACTED], к ГКУ Республики Саха (Якутия) «Дирекция жилищного строительства Республики Саха (Якутия)» о взыскании выкупной стоимости в рамках реализации Республиканской адресной программы. Окружная администрации г. Якутска была привлечена в качестве третьего лица, не заявляло самостоятельных исковых требований.

Так, решениями Якутского городского суда Республики Саха (Якутия) от 24 января 2022 г. по делу № [REDACTED] по иску собственников квартиры [REDACTED] А [REDACTED] Н.К., А [REDACTED] Г.Г. и по делу № [REDACTED] по иску собственника квартиры [REDACTED] Е [REDACTED] С.В. в удовлетворении исковых требований к ГКУ Республики Саха (Якутия) «Дирекция жилищного строительства Республики Саха (Якутия)» о взыскании выкупной стоимости в рамках реализации Республиканской адресной программы отказано. Отказывая в удовлетворении указанных исковых требований, суды первой инстанции исходили из того, что до признания многоквартирного дома, расположенного по адресу: [REDACTED], аварийным судебными постановлениями истцам была полностью возмещена рыночная стоимость квартир, находящихся в собственности истцов, жилые помещения фактически уничтожены пожаром.

Названные судебные постановления были обжалованы в апелляционном порядке. Из содержания апелляционных определений судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Саха (Якутия) от 8 августа 2022 г. № [REDACTED] и от 24 августа 2022 г. № [REDACTED] следует, что судами были утверждены мировые соглашения между истцами и ГКУ Республики Саха (Якутия) «Дирекция жилищного строительства Республики Саха (Якутия)». По условиям данных мировых соглашений стороны обязуются заключить соглашение о предоставлении возмещения за изымаемые жилые помещения. Размер возмещения включает в себя рыночную стоимость доли земельного участка и расходы, связанные с изъятием земельного участка. Стороны пришли к соглашению, что размер возмещения определен с учетом ранее вынесенных решений Якутского городского суда Республики Саха (Якутия) о взыскании с ПАО «Якутскэнерго» в пользу собственников квартир материального ущерба.

В материалах настоящего гражданского дела отсутствуют сведения об обращении Ефремовой М.И. в суд с требованиями о взыскании выкупной стоимости.

При указанных обстоятельствах, вывод суда о том, что Ефремова М.И. обладает правом на повторное возмещение за изымаемое жилое помещение посредством предоставления другого жилого помещения сделаны без учета

всех обстоятельств дела, исследования всех представленных сторонами доказательств и при неправильном применении норм материального права.

Ввиду изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что допущенные судами нарушения норм права являются существенными, повлиявшими на исход дела, в связи с чем принятые по делу судебные акты подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Якутского городского суда Республики Саха (Якутия) от 19 сентября 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Саха (Якутия) от 2 декабря 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 13 февраля 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи