



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 41-КГ25-81-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

2 декабря 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Назаренко Т.Н.,  
судей Рыженкова А.М., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Анохиной Ирины Юрьевны к администрации г. Шахты о возложении обязанности предоставить жилое помещение

по кассационной жалобе администрации г. Шахты на решение Шахтинского городского суда Ростовской области от 8 июля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 9 декабря 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 29 апреля 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения представителя Павловой (Анохиной) И.Ю. – Трифонова Е.С., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

### установила:

Анохина И.Ю. обратилась в суд с иском к администрации г. Шахты о возложении обязанности предоставить жилое помещение.

В обоснование исковых требований истец указала, что является нанимателем квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED], на основании договора социального найма

жилого помещения от 26 ноября 2019 г. Указанный жилой дом признан аварийным и подлежащим сносу, представляет опасность для жизни и здоровья проживающих в нем граждан. До настоящего времени другое благоустроенное жилое помещение истцу не предоставлено.

С учетом уточнения исковых требований Анохина И.Ю. просила возложить на администрацию г. Шахты обязанность предоставить ей на основании договора социального найма благоустроенное жилое помещение, отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям, находящееся в черте г. Шахты.

Решением Шахтинского городского суда Ростовской области от 8 июля 2024 г. исковые требования удовлетворены, на администрацию г. Шахты возложена обязанность предоставить Анохиной И.Ю. благоустроенное жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим нормам, по договору социального найма в черте населенного пункта – г. Шахты по норме предоставления общей площади жилого помещения во внеочередном порядке.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 9 декабря 2024 г. решение Шахтинского городского суда Ростовской области от 8 июля 2024 г. оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 29 апреля 2025 г. решение Шахтинского городского суда Ростовской области от 8 июля 2024 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 9 декабря 2024 г. оставлены без изменения.

В кассационной жалобе администрацией г. Шахты поставлен вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены указанных судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 6 ноября 2025 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

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

В соответствии со статьей 390<sup>14</sup> 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 права были допущены при рассмотрении настоящего дела судами первой и

апелляционной инстанций и кассационным судом общей юрисдикции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Анохина И.Ю. на основании договора социального найма жилого помещения муниципального жилищного фонда от 26 ноября 2019 г. № 239, заключенного с администрацией г. Шахты, занимает изолированное жилое помещение общей площадью 28,85 кв. м, находящееся в муниципальной собственности, расположенное по адресу: [REDACTED].

В соответствии с техническим заключением ООО «БДУ» от 22 февраля 2020 г. многоквартирный жилой дом по адресу: [REDACTED], отнесен к аварийной категории.

Согласно заключению межведомственной комиссии по признанию помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, переводу жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения, принятию решения о согласовании переустройства жилых и нежилых помещений в жилых домах от 25 марта 2020 г. № 11 выявлены основания для признания многоквартирного дома, расположенного по адресу: [REDACTED], аварийным и подлежащим сносу, поскольку износ дома составляет 74 %, конструктивные элементы дома находятся в аварийном состоянии, имеют разрушения и повреждения, приводящие к деформации и образованию трещин, ухудшающие эксплуатационные свойства конструкций и жилого дома в целом и снижающие их несущую способность.

На основании постановления администрации г. Шахты от 20 апреля 2020 г. № 1201 многоквартирный жилой дом по адресу: [REDACTED], признан аварийным и подлежащим сносу, включен в муниципальную программу г. Шахты «Оказание мер по улучшению жилищных условий отдельным категориям граждан».

Судом установлено, что Анохина И.Ю. иного жилого помещения, пригодного для проживания, не имеет.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции, ссылаясь на положения статьи 57 Жилищного кодекса Российской Федерации, установив, что имеется опасность для жизни и здоровья Анохиной И.Ю. исходя из технического состояния многоквартирного дома, пришел к выводу о наличии правовых оснований для возложения на орган местного самоуправления обязанности предоставить истцу жилое помещение по договору социального найма во внеочередном порядке.

При этом суд первой инстанции, руководствуясь статьей 50 Жилищного кодекса Российской Федерации, указал, что истец имеет право на получение жилого помещения по норме предоставления общей площади жилого помещения, установленной органом местного самоуправления.

Суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции согласились с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы судов сделаны с существенным нарушением

норм материального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Из положений статьи 85 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма, в частности, в случае, если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу, жилое помещение признано непригодным для проживания (пункты 1, 3).

В соответствии со статьей 86 Жилищного кодекса Российской Федерации, если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма.

Если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит переводу в нежилое помещение или признано непригодным для проживания, выселяемым из такого жилого помещения гражданам наймодателем предоставляется другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма (статья 87 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно части 1 статьи 89 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 27 декабря 2019 г. № 473-ФЗ) предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены статьями 86–88 данного кодекса, другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта. В случаях, предусмотренных федеральным законом, такое предоставляемое жилое помещение с согласия в письменной форме граждан может находиться в границах другого населенного пункта субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено ранее занимаемое жилое помещение. В случаях, предусмотренных федеральным законом или нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, гражданам, которые состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или имеют право состоять на данном учете, жилые помещения предоставляются по нормам предоставления.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 37 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 необходимо также иметь в виду, что при выселении граждан из жилых помещений по основаниям, перечисленным в статьях 86–88 Жилищного кодекса Российской Федерации, другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма, равнозначное по общей площади ранее занимаемому, предоставляется гражданам не в связи с улучшением жилищных условий, а потому иные обстоятельства (названные, например, в части 5 статьи 57, статье 58 Жилищного

---

кодекса Российской Федерации), учитываемые при предоставлении жилых помещений гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, во внимание не принимаются. При этом граждане, которым в связи с выселением предоставлено другое равнозначное жилое помещение, сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, если для них не отпали основания состоять на таком учете (статья 55 Жилищного кодекса Российской Федерации).

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. Суд может обязать орган местного самоуправления предоставить другое благоустроенное жилое помещение во внеочередном порядке.

Между тем, возлагая на администрацию г. Шахты обязанность предоставить Анохиной И.Ю. по договору социального найма другое жилое помещение по норме предоставления общей площади жилого помещения, суд первой инстанции не принял во внимание, что по общему правилу в соответствии с указанными выше положениями законодательства предоставление гражданам в связи с признанием жилых помещений непригодными для проживания, со сносом дома другого благоустроенного жилого помещения носит компенсационный характер и гарантирует им условия проживания, которые не должны быть ухудшены по сравнению с прежними, с одновременным улучшением жилищных условий с точки зрения безопасности.

Таким образом, вывод суда первой инстанции о необходимости предоставления истцу жилого помещения по договору социального найма по норме предоставления противоречит закону.

Судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции, проверявшими законность решения суда первой инстанции, допущенные им нарушения устранены не были.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой и апелляционной инстанций и кассационным судом общей юрисдикции нарушения норм материального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем решение Шахтинского городского суда Ростовской области от 8 июля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 9 декабря 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей

юрисдикции от 29 апреля 2025 г. нельзя признать законными, они 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 установленными по делу обстоятельствами и 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 Шахтинского городского суда Ростовской области от 8 июля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 9 декабря 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 29 апреля 2025 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

