



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 41-КГ25-79-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 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.
с участием прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации
Клевцовой Е.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации г. Ростова-на-Дону к Компанецу Артему Петровичу, Солдатовой Галине Ивановне, Бедрик Лилии Ивановне, Компанец М. А., Компанецу Д. А. в лице законного представителя Компанеца Артема Петровича об изъятии жилого помещения, о признании права муниципальной собственности, по встречному иску Компанеца Артема Петровича к администрации г. Ростова-на-Дону о предоставлении жилого помещения

по кассационной жалобе администрации г. Ростова-на-Дону на решение Кировского районного суда г. Ростова-на-Дону от 6 июня 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 23 сентября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 6 марта 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения представителя администрации г. Ростова-на-Дону – Дородницыной Т.А., поддержавшей доводы кассационной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцовой Е.А., полагавшей кассационную жалобу подлежащей удовлетворению, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация г. Ростова-на-Дону обратилась в суд с иском к Компанецу А.П., Солдатовой Г.И., Бедрик Л.И., Компанец М.А., Компанецу Д.А. в лице законного представителя Компанеца А.П. об изъятии жилого помещения, о признании права муниципальной собственности.

В обоснование исковых требований истец указал, что квартира общей площадью 68 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], расположенная по адресу: [REDACTED], принадлежит на праве общей долевой собственности ответчикам Солдатовой Г.И. (2448/3000 доли) и Компанецу А.П. (552/3000 доли). На основании постановления администрации г. Ростова-на-Дону от 2 мая 2017 г. № 367 многоквартирный дом, расположенный по адресу: [REDACTED], признан аварийным и подлежащим сносу, собственникам помещений в течение 14 месяцев со дня принятия постановления надлежало осуществить снос указанного дома. В связи с неисполнением собственниками помещений требований о сносе многоквартирного дома в установленный срок администрацией г. Ростова-на-Дону 14 июня 2023 г. принято постановление № 577 об изъятии для муниципальных нужд земельного участка, расположенного по адресу: [REDACTED], в связи с признанием многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу. Согласно отчету № 25587/07-23, составленному ООО «Экспертное учреждение «Союзэкспертиза», рыночная стоимость принадлежащего ответчикам жилого помещения и убытков, причиненных собственникам его изъятием, составляет 5 887 180 руб. Ответчикам было направлено письменное предложение о заключении соглашения об изъятии принадлежащего им жилого помещения с выплатой указанного возмещения, однако ответчики Компанец А.П. и Солдатов Г.И. не согласились с результатами оценки.

С учетом уточнения требований администрация г. Ростова-на-Дону просила изъять у Компанеца А.П. и Солдатовой Г.И. в муниципальную собственность объект недвижимого имущества – квартиру площадью 68 кв. м, расположенную по адресу: [REDACTED], путем выкупа по цене в размере 5 887 180 руб., прекратить право собственности Компанеца А.П., Солдатовой Г.И. на эту квартиру после перечисления возмещения за изымаемое жилое помещение, признать право муниципальной собственности на названную выше квартиру, выселить Компанеца А.П., Компанеца Д.А., Компанец М.А., Бедрик Л.И., Солдатову Г.И. из данного жилого помещения, снять их с регистрационного учета по месту жительства после перечисления возмещения за изымаемое жилое помещение, возложить на Компанеца А.П., Солдатову Г.И. обязанность предоставить банковские реквизиты для перечисления возмещения за изымаемое жилое помещение.

Компанец А.П. обратился в суд со встречным иском к администрации г. Ростова-на-Дону о предоставлении жилого помещения взамен изымаемого.

В обоснование встречного иска Компанец А.П. указал, что является сособственником жилого помещения по адресу: [REDACTED],

██████████. В жилом помещении также зарегистрированы его несовершеннолетние дети Компанец Д██████, Компанец М██████ и нетрудоспособная мать Бедрик Л.И. Иного жилья у них нет, жилой дом по указанному адресу был признан аварийным и непригодным для проживания. Между тем денежных средств, предлагаемых в качестве возмещения за изымаемое жилое помещение, на покупку отдельного жилья недостаточно.

С учетом уточнения требований Компанец А.П. просил возложить на администрацию г. Ростова-на-Дону обязанность предоставить ему в собственность взамен изымаемого жилого помещения изолированную квартиру, соответствующую действующим нормам и требованиям, находящуюся в пределах Кировского и (или) Пролетарского района г. Ростова-на-Дону, площадью с учетом обеспеченности жильем по установленным социальным нормам выселяемых из жилого помещения иных лиц – Компанеца Д.А., Компанец М.А. и Бедрик Л.И., а также просил взыскать с администрации г. Ростова-на-Дону расходы на переезд в связи с изъятием жилого помещения в размере 125 000 руб.

Решением Кировского районного суда г. Ростова-на-Дону от 6 июня 2024 г. исковые требования администрации г. Ростова-на-Дону и встречные исковые требования Компанеца А.П. удовлетворены частично, изъят в муниципальную собственность объект недвижимого имущества – квартира площадью 68 кв. м с кадастровым номером ██████████, расположенная по адресу: ██████████: у Солдатовой Г.И. – путем выкупа стоимости 2448/3000 доли указанного жилого помещения по цене 5 506 709,90 руб., у Компанеца А.П. – путем предоставления ему иного благоустроенного жилого помещения на праве собственности площадью не менее 12,51 кв. м. Прекращено право общей долевой собственности Солдатовой Г.И. на указанную квартиру после перечисления возмещения за изымаемое жилое помещение. Прекращено право общей долевой собственности Компанеца А.П. на данную квартиру после предоставления иного благоустроенного жилого помещения. Признано право муниципальной собственности на названное жилое помещение.

Выселены из жилого помещения – квартиры площадью 68 кв. м, расположенной по адресу: ██████████, Солдатова Г.И. после перечисления возмещения за изымаемое жилое помещение, Компанец А.П., Компанец Д.А., Компанец М.А., Бедрик Л.И. после предоставления Компанецу А.П. иного благоустроенного жилого помещения. На Солдатову Г.И. возложена обязанность предоставить банковские реквизиты для перечисления возмещения за изымаемое жилое помещение.

В остальной части исковые требования администрации г. Ростова-на-Дону и встречные исковые требования Компанеца А.П. оставлены без удовлетворения.

Распределены судебные расходы.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 23 сентября 2024 г. решение Кировского районного суда г. Ростова-на-Дону от 6 июня 2024 г. оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого

кассационного суда общей юрисдикции от 6 марта 2025 г. решение Кировского районного суда г. Ростова-на-Дону от 6 июня 2024 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 23 сентября 2024 г. оставлены без изменения.

В кассационной жалобе администрацией г. Ростова-на-Дону 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 19 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 частичной 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 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, квартира общей площадью 68 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], расположенная по адресу: [REDACTED], принадлежит на праве общей долевой собственности Солдатовой Г.И. (2448/3000 доли) и Компанецу А.П. (552/3000 доли).

В указанном выше жилом помещении зарегистрированы по месту жительства Солдатова Г.И., Компанец А.П., его несовершеннолетние дети Компанец Д.А. и Компанец М.А., а также его мать Бедрик Л.И.

На основании постановления администрации г. Ростова-на-Дону от 2 мая 2017 г. № 367 многоквартирный дом, расположенный по адресу: [REDACTED], признан аварийным и подлежащим сносу. Указано, что собственникам помещений в течение 14 месяцев со дня принятия постановления надлежит осуществить снос этого дома.

В связи с неисполнением собственниками помещений требований о сносе многоквартирного дома в установленный срок администрацией г. Ростова-на-Дону принято постановление от 14 июня 2023 г. № 577 об изъятии для муниципальных нужд земельного участка, расположенного по адресу: [REDACTED]

благоустроенного жилого помещения площадью не менее 12,51 кв. м, что составляет 552/3000 от общей площади изымаемой квартиры.

Суд апелляционной инстанции рассмотрел дело в пределах доводов апелляционных жалоб и оставил решение суда первой инстанции без изменения.

Кассационный суд общей юрисдикции не установил предусмотренных статьей 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оснований для отмены или изменения судебных постановлений судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы судов об изъятии жилого помещения (552/3000 доли) у Компанеца А.П. путем предоставления ему иного благоустроенного жилого помещения и отсутствии оснований для выплаты ему возмещения стоимости изымаемого жилого помещения (552/3000 доли) сделаны с существенным нарушением норм материального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Жилищные права собственника жилого помещения в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, по общему правилу обеспечиваются в порядке, предусмотренном статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 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. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

Согласно 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.

Частью 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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.

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).

Федеральный закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» устанавливает в числе прочего правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

В пункте 3 статьи 2 Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» определено, что под переселением граждан из аварийного жилищного фонда понимается принятие решений и проведение мероприятий в соответствии со статьями 32, 86, частями 2 и 3 статьи 88 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно правовой позиции, изложенной в разделе втором 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., в случае 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.

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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Согласно части 1 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации к жилым помещениям относятся: 1) жилой дом, часть жилого дома; 2) квартира, часть квартиры; 3) комната.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в

многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (часть 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Из системного толкования названных выше норм права следует, что у участников общей долевой собственности производится изъятие всего жилого помещения в целом, т. е. всей квартиры (дома или комнаты), что предполагает единый для всего объекта гражданских и жилищных прав способ возмещения (выплата денежных средств или предоставление иного жилого помещения в общую долевую собственность).

При этом возможность применения для участников долевой собственности различных способов возмещения за изымаемое жилое помещение законом не предусмотрена.

Таким образом, между собственниками изымаемого жилого помещения, принадлежащего нескольким лицам на праве общей долевой собственности, при наличии у них предусмотренного законом права выбора способа обеспечения их жилищных прав должно быть достигнуто соглашение о предоставлении им другого равнозначного жилого помещения в общую долевую собственность.

В случае недостижения между участниками общей долевой собственности соглашения о способе обеспечения их жилищных прав они имеют право только на выплату возмещения за изымаемое жилое помещение, рассчитанного в порядке, установленном частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, пропорционально принадлежащим им долям в праве собственности.

Между тем, разрешая заявленные требования, суд первой инстанции этого не учел и пришел к ошибочному выводу о том, что каждый из участников долевой собственности имеет право на самостоятельный выбор способа обеспечения его жилищных прав в случае изъятия жилого помещения в связи с признанием многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

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 Кировского районного суда г. Ростова-на-Дону от 6 июня 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 23 сентября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 6 марта 2025 г. в части изъятия в муниципальную собственность квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED], у Компанеца А.П.

(552/3000 доли) путем предоставления ему иного благоустроенного жилого помещения на праве собственности площадью не менее 12,51 кв. м, прекращения права общей долевой собственности Компанеца А.П. (552/3000 доли) на квартиру после предоставления иного благоустроенного жилого помещения, признания права муниципальной собственности на квартиру, выселения Компанеца А.П., Компанеца Д.А., Компанец М.А., Бедрик Л.И. после предоставления Компанецу А.П. иного благоустроенного жилого помещения и в части отказа в удовлетворении иска администрации г. Ростова-на-Дону к Компанецу А.П., Бедрик Л.И., Компанец М.А., Компанецу Д.А. в лице законного представителя Компанеца А.П. об изъятии у Компанеца А.П. квартиры (552/3000 доли) путем выкупа, о прекращении права собственности Компанеца А.П. на 552/3000 доли квартиры после перечисления возмещения за изымаемое жилое помещение, выселении Компанеца А.П., Компанеца Д.А., Компанец М.А., Бедрик Л.И. из жилого помещения после перечисления возмещения за изымаемое жилое помещение, возложении на Компанеца А.П. обязанности предоставить банковские реквизиты для перечисления возмещения за изымаемое жилое помещение нельзя признать законными, они в данной части 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.

В остальной части обжалуемые судебные постановления подлежат оставлению без изменения, поскольку выводы судов соответствуют фактическим обстоятельствам дела и основаны на правильном применении норм материального и процессуального права.

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

определила:

решение Кировского районного суда г. Ростова-на-Дону от 6 июня 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 23 сентября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 6 марта 2025 г. в части изъятия в муниципальную собственность квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED], у Компанеца А.П. (552/3000 доли) путем предоставления ему иного благоустроенного жилого помещения на праве собственности площадью не менее 12,51 кв. м, прекращения права общей долевой собственности Компанеца А.П. (552/3000 доли) на квартиру после предоставления иного благоустроенного жилого помещения, признания права муниципальной собственности на квартиру, выселения Компанеца А.П., Компанеца Д.А., Компанец М.А., Бедрик Л.И. после предоставления Компанецу А.П. иного

благоустроенного жилого помещения и в части отказа в удовлетворении иска администрации г. Ростова-на-Дону к Компанецу А.П., Бедрик Л.И., Компанец М.А., Компанецу Д.А. в лице законного представителя Компанеца А.П. об изъятии у Компанеца А.П. квартиры (552/3000 доли) путем выкупа, о прекращении права собственности Компанеца А.П. на 552/3000 доли квартиры после перечисления возмещения за изымаемое жилое помещение, выселении Компанеца А.П., Компанеца Д.А., Компанец М.А., Бедрик Л.И. из жилого помещения после перечисления возмещения за изымаемое жилое помещение, возложении на Компанеца А.П. обязанности предоставить банковские реквизиты для перечисления возмещения за изымаемое жилое помещение отменить, в этой части дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В остальной части решение Кировского районного суда г. Ростова-на-Дону от 6 июня 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 23 сентября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 6 марта 2025 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи

