



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-484-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 января 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Горохова Б.А., Юрьева И.М.

при участии прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцовой Е.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску администрации муниципального образования г. Краснодар к Петренко Светлане Николаевне, действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего Т■■■■■■■■■■ И■■■■■■■■■■ А■■■■■■■■■■, Тимошенко Дмитрию Александровичу об изъятии для муниципальных нужд недвижимого имущества, о прекращении права собственности, выселении из жилого помещения, по встречному иску Петренко Светланы Николаевны, Тимошенко Дмитрия Александровича, действующего с согласия законного представителя Петренко Светланы Николаевны, к администрации муниципального образования г. Краснодар о предоставлении жилого помещения взамен изъятых аварийного жилья по кассационной жалобе

Петренко Светланы Николаевны, Тимошенко Дмитрия Александровича, действующего с согласия законного представителя Петренко Светланы Николаевны, на решение Первомайского районного суда г. Краснодара от 26 марта 2024 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 января 2025 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 8 июля 2025 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. выслушав объяснения представителя администрации муниципального образования город Краснодар Дерявко Т.А., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцовой Е.А., полагавшей, что состоявшиеся по делу судебные постановления подлежат отмене, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрация муниципального образования город Краснодар обратилась в суд с иском к Петренко С.Н., действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего Т [REDACTED] И.А., Тимошенко Д.А. об изъятии для муниципальных нужд недвижимого имущества, прекращении права собственности, признании права собственности, выселении из жилого помещения.

В обоснование заявленных требований указано на то, что Петренко С.Н. и Тимошенко Д.А. являются собственниками (имеют по ½ доле) жилого помещения общей площадью 11 кв. м, расположенного в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: [REDACTED]. В спорном жилом помещении также проживает несовершеннолетний Т [REDACTED] И.А., [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] года рождения.

Постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 9 марта 2016 года № 902 «О дальнейшем использовании помещений многоквартирного дома по ул. [REDACTED].» в Центральном внутригородском округе города Краснодара», постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 19 ноября 2018 года № 5038 «О признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу» многоквартирный дом, расположенный по адресу:

город [REDACTED]», признан аварийным и подлежащим сносу, собственникам предписано осуществить снос помещений квартир и нежилых помещений в указанном многоквартирном доме.

Расселение многоквартирного дома осуществляется в соответствии с муниципальной программой «Расселение аварийного фонда, расположенного на территории муниципального образования город Краснодар», утверждённой постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 20 октября 2017 года № 4779, и адресной программой Краснодарского края «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 – 2023 годы», утверждённой постановлением главы администрации Краснодарского края от 10 апреля 2019 года № 186.

Постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 10 февраля 2022 года № 4711 «Об изъятии для муниципальных нужд недвижимого имущества по ул. [REDACTED] в Центральном внутригородском округе города Краснодара» земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2484 кв. м, а также расположенный на нём многоквартирный жилой дом изъят для муниципальных нужд.

Согласно отчёту от 9 февраля 2023 года № М-1810-06-02-23/21 размер возмещения за изымаемое помещение, включая возмещение убытков, причинённых собственнику в связи с изъятием, составляет 1 139 421 руб.

Ответчикам направлено соглашение об изъятии имущества для муниципальных нужд. Подписанное соглашение в установленный срок ответчиками не представлено.

В связи с этим истец просил изъять для муниципальных нужд у Петренко С.Н. и Тимошенко Д.А. жилое помещение – комнату 23 площадью 11 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], долю в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2484 кв. м, расположенный по ул. [REDACTED] в Центральном внутригородском округе города Краснодара, а также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определив размер возмещения в сумме 569 719 руб. 50 коп. в пользу каждого собственника, прекратить право собственности ответчиков на жилое помещение, долю в праве общей долевой собственности на земельный участок и общее имущество в многоквартирном доме, признать право собственности на указанное имущество за муниципальным

образованием город Краснодар, выселить ответчиков из жилого помещения без предоставления другого жилого помещения.

Петренко С.Н., Тимошенко Д.А., действующий с согласия законного представителя Петренко С.Н., обратились в суд с встречным иском к администрации муниципального образования город Краснодар, в котором просили обязать администрацию муниципального образования город Краснодар предоставить им на праве общей долевой собственности (по ½ доле каждому) жилое помещение, равноценное изъятому аварийному жилому помещению.

В обоснование встречных требований указано на то, что, поскольку многоквартирный жилой дом, в котором расположено принадлежащее Петренко С.Н. и Тимошенко Д.А. жилое помещение, признан аварийным и подлежащим сносу, дом включён в муниципальную и региональную программы переселения, а жилое помещение фактически изъято для муниципальных нужд, у истцов возникло право выбора способа реализации жилищных прав.

Решением Первомайского районного суда г. Краснодара от 26 марта 2024 года исковые требования администрации муниципального образования город Краснодар удовлетворены частично. В удовлетворении встречных исковых требований Петренко С.Н. и Тимошенко Д.А. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 января 2025 года решение суда первой инстанции отменено в части взыскания с Петренко С.Н. и Тимошенко Д.А. в пользу ООО «Краснодарское агентство экспертизы собственности» расходов по оплате судебной экспертизы. В указанной части принято новое решение, которым на Управление Судебного департамента в Краснодарском крае возложена обязанность возместить за счёт средств федерального бюджета расходы по проведению судебной экспертизы в пользу ООО «Краснодарское агентство экспертизы собственности». В остальной части решение суда оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 8 июля 2025 года решение суда первой инстанции в неотменённой части и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Петренко С.Н., Тимошенко Д.А., действующего с согласия законного представителя Петренко С.Н., ставится вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании

Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся судебных постановлений.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 17 ноября 2025 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке, и определением того же судьи от 25 декабря 2025 года кассационная жалоба Петренко С.Н., Тимошенко Д.А., действующего с согласия законного представителя Петренко С.Н., 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 её подлежащей удовлетворению, а состоявшиеся по делу судебные постановления подлежащими отмене по следующим основаниям.

В соответствии со статьёй 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.

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм права, которые выразились в следующем.

Судом установлено и из материалов дела следует, что жилое помещение – комната 23 с кадастровым номером [REDACTED] площадью 11 кв. м, расположенная по адресу: [REDACTED], принадлежит на праве общей долевой собственности по ½ доле Петренко С.Н. и Тимошенко Д.А., [REDACTED] года рождения.

Вместе с указанными лицами в жилом помещении проживает несовершеннолетний Т [REDACTED] И.А., [REDACTED] года рождения.

Постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 9 марта 2016 года № 902 «О дальнейшем использовании помещений многоквартирного дома по ул. [REDACTED]» в Центральном внутригородском округе города Краснодара», постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 19 ноября 2018 года № 5038 «О признании многоквартирных домов аварийными и

подлежащими сносу» многоквартирный дом по адресу: [REDACTED] [REDACTED] признан аварийным и подлежащим сносу, собственникам предписано осуществить снос помещений квартир и нежилых помещений в указанном многоквартирном доме.

Расселение многоквартирного дома осуществляется в соответствии с муниципальной программой «Расселение аварийного фонда, расположенного на территории муниципального образования город Краснодар», утверждённой постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 20 октября 2017 года № 4779, и адресной программой Краснодарского края «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 – 2023 годы», утверждённой постановлением главы администрации Краснодарского края от 10 апреля 2019 года № 186.

Постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 10 февраля 2022 года № 4711 «Об изъятии для муниципальных нужд недвижимого имущества по ул. [REDACTED] в Центральном внутригородском округе г. Краснодара» земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2484 кв. м, а также расположенный на нём многоквартирный жилой дом изъяты для муниципальных нужд.

В соответствии с представленным администрацией муниципального образования г. Краснодар отчётом от 9 февраля 2023 года № М-1810-06-02-23/21 размер возмещения за изымаемое у Петренко С.Н. и Тимошенко Д.А. жилое помещение, включая возмещение убытков, причинённых собственнику в связи с изъятием, составляет 1 139 421 руб.

13 марта 2023 года администрацией муниципального образования город Краснодар в адрес ответчиков направлено уведомление об изъятии недвижимого имущества для муниципальных нужд и соглашение об изъятии. Однако в установленный срок подписанное соглашение в адрес администрации муниципального образования город Краснодар не поступило. Данное обстоятельство послужило поводом для обращения в суд.

Не согласившись с заключением соглашения об изъятии недвижимого имущества для муниципальных нужд путём выплаты возмещения в указанном выше размере, Петренко С.Н. и Тимошенко Д.А., действующий с согласия законного представителя Петренко С.Н., обратились в суд со встречным иском о предоставлении им жилого помещения взамен фактически изъятого аварийного жилья.

В целях определения размера выкупной цены подлежащего изъятию недвижимого имущества определением Первомайского районного суда

статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии жилого помещения, возлагается обязанность лишь по выплате выкупной цены изымаемого жилого помещения.

Кроме того, согласно разделу 6 адресной программы Краснодарского края «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019–2023 годы», пункту 9 раздела 2 муниципальной программы «Расселение аварийного фонда, расположенного на территории муниципального образования город Краснодар» муниципальные образования на территории Краснодарского края наделены полномочиями по определению способа возмещения за изымаемое жилое помещение, мероприятия программы реализуются лишь путём выплаты возмещения за изымаемое жилое помещение собственникам таких помещений.

Суд апелляционной инстанции согласился с указанными выводами суда первой инстанции.

Отменяя решение суда первой инстанции в части взыскания расходов по оплате судебной экспертизы, суд апелляционной инстанции исходил из того, что судом первой инстанции при разрешении вопроса о возмещении судебных издержек не учтено, что, если вопрос о назначении экспертизы поставлен на обсуждение лиц, участвующих в деле, по инициативе суда, а не по ходатайству самих лиц, участвующих в деле, суд не вправе возлагать на указанных лиц обязанность возместить расходы на проведение экспертизы, данные расходы должны быть оплачены за счёт средств федерального бюджета.

В связи с этим суд апелляционной инстанции пришёл к выводу об отмене решения суда в части возложения возмещения расходов на проведение судебной экспертизы на ответчиков с принятием в указанной части нового решения о возмещении судебных расходов по проведению судебной экспертизы на Управление Судебного департамента в Краснодарском крае за счёт средств федерального бюджета.

Четвёртый кассационный суд общей юрисдикции согласился с решением суда в неотменённой части, апелляционным определением и их правовым обоснованием.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что указанные судебные постановления приняты с существенным нарушением норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Статьёй 195 Гражданского процессуального кодекса Российской

Федерации установлено, что решение суда должно быть законным и обоснованным.

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в пунктах 2 и 3 постановления от 19 декабря 2003 года № 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 первая статьи 1, часть третья 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.

При принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применён по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению (статья 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Между тем принятые по делу судебные постановления указанным требованиям закона не отвечают.

В силу статьи 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом (часть 1). Никто не может быть лишён своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения (часть 3).

Жилищные права собственника жилого помещения в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, обеспечиваются в порядке, предусмотренном статьёй 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которой признание в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием для 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 названной статьи.

В соответствии с частью 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.

Другое жилое помещение взамен изымаемого в таком случае может быть предоставлено собственнику только при наличии соответствующего соглашения, достигнутого с органом местного самоуправления, и только с зачётом 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, включён в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, собственник жилого помещения в таком доме в силу пункта 3 статьи 2, статьи 16 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» имеет право на предоставление другого жилого помещения в собственность либо на 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, утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 29 апреля 2014 года).

Таким образом, включение жилых помещений в региональную адресную программу переселения граждан из аварийного жилищного фонда расценивается в качестве обстоятельства, расширяющего объём жилищных прав собственников помещений при переселении их из аварийного

жилищного фонда по сравнению с положениями части 8 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Между тем приведённые выше правовые нормы, регулирующие правоотношения по изъятию у собственников принадлежащих им жилых помещений, судами применены неправильно, выводы судебных инстанций о том, что обеспечение жилищных прав заявителей возможно лишь путём выплаты им возмещения за изымаемое помещение, противоречат положениям Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», предусматривающим как выплату возмещения собственникам изымаемых жилых помещений, так и предоставление им жилых помещений при переселении (пункты 1 и 2 части 6 статьи 16 данного Федерального закона), что свидетельствует о нарушении истцом права заявителей на выбор способа реализации их жилищных прав.

Так, согласно приложению 1 к постановлению главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 10 апреля 2019 года № 186 «Об утверждении адресной программы Краснодарского края «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 – 2023 годы» (в редакции от 30 марта 2021 года) жилой дом по адресу: [REDACTED], включён в перечень многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года.

Из материалов дела следует, что в рамках реализации программы расселения граждан из аварийного жилья администрация муниципального образования город Краснодар направила собственникам Петренко С.Н. и Тимошенко Д.А. лишь проект соглашения об изъятии жилого помещения, предусматривающий выплату выкупной цены изымаемого жилого помещения, переселение в другое жилое помещение собственникам не предлагала (т. 1, л. д. 126–133).

При этом Петренко С.Н. и Тимошенко Д.А. как собственники жилого помещения избрали способ обеспечения своих жилищных прав – получению выкупной цены за изымаемое жилое помещение они предпочли предоставление в собственность другого благоустроенного жилья. На данные обстоятельства заявители ссылались при рассмотрении настоящего дела, обратившись со встречным иском к администрации муниципального образования город Краснодар.

Ссылка судебных инстанций на то, что мероприятия программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на территории муниципального образования г. Краснодар реализуются лишь путём

выплаты возмещения за изымаемое жилое помещение собственникам таких помещений, является несостоятельной.

В приложении 2 к постановлению главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 10 апреля 2019 года № 186 «Об утверждении адресной программы Краснодарского края «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2019 – 2023 годы» определён механизм реализации адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года, которым предусмотрено предоставление субсидий бюджетам муниципальных образований не только на выплату собственникам возмещения за изымаемые жилые помещения, но и на строительство и приобретение жилых помещений (т. 1, л. д. 175–177).

Таким образом, обстоятельства, имеющие юридическое значение при разрешении настоящего спора, судами первой и апелляционной инстанций не учтены, приведённые выше правовые нормы, регулирующие правоотношения по изъятию у собственников принадлежащих им жилых помещений, судами не применены.

Четвёртый кассационный суд общей юрисдикции допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм права не исправил, тем самым не выполнил требования статей 379⁶ и 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой, апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителей.

На основании изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым решение Первомайского районного суда г. Краснодара от 26 марта 2024 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 января 2025 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 8 июля 2025 года отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Первомайского районного суда г. Краснодара от 26 марта 2024 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 января 2025 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 8 июля 2025 года отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

