

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Сыктывкарский городской суд Республики Коми
в составе председательствующего судьи Саенко О.Л.,
с участием прокурора Вовк Я.И.,
при секретаре Крыжевской А.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в г.Сыктывкаре 16 декабря 2025 г.
гражданское дело по иску администрации МО ГО «Сыктывкар» к Александрову
Виктору Васильевичу, Александровой Зое Викторовне, Александрову Брониславу
Эдуардовичу, Александрову Роману Эдуардовичу, Хмельниченко Юрию
Юрьевичу, Хмельниченко Надежде Геннадьевне, Лупандиной Надежде
Вениаминовне, Любимовой Ольге Викторовне, Лупандиной Ксении Викторовне,
Лупандину Александру Викторовичу, Быковой Ирине Ивановне, Быкову Илье
Алексеевичу, Шучалину Андрею Владимировичу, Титовой Юлии Васильевне о
выселении, ограничении права пользования жилым помещением,

установил:

Администрация МО ГО «Сыктывкар» обратилась в суд с исками к
нанимателям, собственникам и проживающим в жилых помещениях №№1,2,4а,6,7,9
дома №15 по Нагорному проезду г.Сыктывкара о выселении с правом вселения во
временное специализированное жилое помещение маневренного жилищного фонда
на время до осуществления процедуры изъятия у собственников жилых помещений
для муниципальных нужд и до предоставления нанимателям иных благоустроенных
жилых помещений.

В обоснование требований указано, что проживание граждан в
многоквартирном доме №15 по Нагорному проезду г.Сыктывкара, признанном
аварийным и подлежащим сносу, создает реальную угрозу для их жизни и здоровья.

Гражданские дела по искам администрации МО ГО «Сыктывкар» объединены
в одно производство.

К участию в деле в качестве соответчиков привлечены Александров Б.Э. и
Александров Р.Э.

В судебном заседании представитель истца требования поддержала.

Ответчики Лупандина Н.В., Лупандин А.В. (кв.4а) и представитель ответчика
Быковой И.И. (кв.6,7) возражали против удовлетворения требований.

Иные ответчики в суд не явились.

Заслушав объяснения сторон, исследовав материалы дела, суд приходит к
следующему.

Установлено, что жилое помещение (квартира) №1 в доме №15 по Нагорному
проезду г.Сыктывкара принадлежит на праве общей долевой собственности
Александрову В.В. и Александровой З.В. Совместно с собственниками в указанной
квартире зарегистрированы по месту жительства Александров Б.Э. и Александров
Р.Э.

Собственниками квартиры №2 в доме №15 по Нагорному проезду являются
Хмельниченко Ю.Ю. и Хмельниченко Н.Г.

Квартира №4а принадлежит на праве собственности Лупандиной Н.В. В этом жилом помещении сохраняют регистрацию Любимова О.В., Лупандина К.В. и Лупандин А.В.

Собственниками квартиры №6,7 являются Быкова И.И. (в ½ доле) и МО ГО «Сыктывкар» (в ½ доле). Совместно с Быковой И.И. в квартире зарегистрирован и проживает Быков И.А.

Квартира №9 входит в состав муниципального жилищного фонда МО ГО «Сыктывкар». Нанимателями этого жилого помещения являются Шучалин А.В. и Титова Ю.В.

Многоквартирный жилой дом №15 по Нагорному проезду г.Сыктывкара построен в 1959г., представляет собой двухэтажное деревянное здание.

В 2019 году Сыктывкарский филиал АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» проведено обследование многоквартирного дома №15 по Нагорному проезду г.Сыктывкара, составлен соответствующий отчет, из которого следует, что состояние здания оценено как аварийное согласно классификации ГОСТ 31937-2011. Ухудшение технических и ограждающих конструкций здания привело к изменению параметров микроклимата жилых помещений, не позволяющих обеспечить соблюдение санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов (СанПиН 2.12.1002-00), а именно: внутренняя температура ниже допустимой, повышенная влажность, наличие плесени, грибка и грызунов, что создает угрозу для жизни и здоровья человека, а также угрозу возникновения и распространения заболеваний. Учитывая аварийное техническое состояние и угрозу обрушения, моральный износ, а также то, что здание эксплуатируется 60 лет, проведение капитального ремонта здания нецелесообразно.

На основании данного отчета, межведомственной комиссией в заключении от 25 октября 2019 г. выявлены основания для признания многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Сыктывкар, Нагорный проезд, д.15, аварийным и подлежащим сносу.

Постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 18 ноября 2019 г. №11/3437 многоквартирный жилой дом №15 по Нагорному проезду г.Сыктывкара признан аварийным и подлежащим сносу. Срок для принятия мер по расселению граждан установлен 2027 года.

Постановление в части установления срока расселения оспорено собственником квартиры №4 (Теценом О.Ю.) в суде.

Решением Сыктывкарского городского суда от 29 ноября 2021 г. по делу №2а-7245/2021 признан незаконным пункт 2 постановления администрации МО ГО «Сыктывкар» от 18 ноября 2019 г. №11/3437 в части установления срока принятия мер по расселению граждан, проживающих в жилых помещениях многоквартирного дома №15 по Нагорному проезду г.Сыктывкара, до 2027 года. На администрацию МО ГО «Сыктывкар» возложена обязанность установить разумный срок принятия мер по расселению граждан, проживающих в многоквартирном доме №15 по Нагорному проезду г.Сыктывкара.

11 января 2022 г. администрацией МО ГО «Сыктывкар» издано постановление о внесении изменений постановление от 18 ноября 2019 г. №11/3437, которым срок для расселения многоквартирного дома №15 по Нагорному проезду г.Сыктывкара установлен до 2026 г.

Постановление от 11 января 2022 г. оспорено в суде прокурором.

Решением Сыктывкарского городского суда от 06 апреля 2023 г. по делу №2а-2887/2023 признан незаконным пункт 1 постановления администрации МО ГО «Сыктывкар» от 11 января 2022 г. №11/3437. На администрацию МО ГО

«Сыктывкар» возложена обязанность установить разумный срок расселения граждан, проживающих в многоквартирном доме №15 по Нагорному проезду г.Сыктывкара.

25 апреля 2023 г. администрацией МО ГО «Сыктывкар» издано постановление о внесении изменений постановление от 18 ноября 2019 г. №11/3437, которым срок для расселения многоквартирного дома №15 по Нагорному проезду г.Сыктывкара установлен до 01 января 2025 г. включительно.

К настоящему времени дом не расселен, жилые помещения у собственников не изъяты.

Представитель администрации МО ГО «Сыктывкар» в иске указывает, что в дальнейшем проживание граждан в многоквартирном доме №15 по Нагорному проезду г.Сыктывкара, в том числе в жилых помещениях №1,2,4а,6,7,9 угрожает их жизни, в связи с чем, на время осуществления мероприятий по изъятию земельного участка под многоквартирным домом для муниципальных нужд и до предоставления нанимателям благоустроенных жилых помещений ответчиков следует выселить из занимаемых ими квартир с правом поселения в жилое помещение маневренного фонда и ограничить собственникам право пользования жилыми помещениями в доме №15 по Нагорному проезду г.Сыктывкара.

В силу статьи 1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав, а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из настоящего Кодекса, другого федерального закона или существа соответствующих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

Жилищные права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (часть 3 статьи 1 ЖК РФ).

Правоотношения между собственниками жилых помещений жилого дома, признанного непригодным для проживания и подлежащим сносу, и органами государственной власти, органами местного самоуправления регулируются статьей 32 ЖК РФ, которой предусмотрен порядок изъятия у собственника жилого помещения для государственных или муниципальных нужд.

Исходя из положений статьи 32 ЖК РФ у собственника, проживающего в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, жилое помещение может быть либо изъято путем выкупа, либо по соглашению с собственником ему может быть предоставлено другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену при условии соблюдения органом местного самоуправления предварительной процедуры как по направлению собственникам жилых помещений требования о сносе аварийного дома либо его реконструкции, так и в случае невыполнения собственниками указанного требования, по последующему принятию решения об изъятии земельного участка, на котором

расположен аварийный дом, и каждого жилого помещения, находящегося в таком доме.

Из материалов дела следует, что процедура, предусмотренная статьей 32 ЖК РФ, в отношении земельного участка, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме №15 по Нагорному проезду г.Сыктывкара, а также жилых помещений в доме, органом местного самоуправления начата, но не завершена.

Вместе с тем, представленные в дело доказательства свидетельствуют о том, что имеется реальная угроза обрушения указанного многоквартирного дома.

Согласно пункту 3.13 ГОСТ 31937-2011 «Межгосударственный стандарт. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» (действовавшего до 1 мая 2024 г.) и пункту 3.1 ГОСТ 31937-2024 (веденного в действие с 1 мая 2024 г.) аварийное состояние – это категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения и (или) характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта.

Проведя обследования дома №15 по Нагорному проезду в 2019 году специалисты Сыктывкарского филиала АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», имеющие соответствующую квалификацию в области строительства, оценили состояние фундамента, кровли, стеновых ограждений, конструкций перекрытий полов, входной группы, лестниц как аварийное в соответствии с ГОСТ 31937-2011. Несущие и ограждающие конструкции дома находятся в недопустимом состоянии, в конструкциях несущих стен и внутренних перекрытий имеются деформации, которые приводят к нарушению работоспособности, несущей способности и надежности здания в целом.

В рамках настоящего дела судом назначалась строительная экспертиза, проведение которой поручалось Центру судебно-экспертной деятельности Союза «Торгово-промышленная палата Республики Коми».

Согласно заключению эксперта Кузнецовой Т.И. №071/1-10/00194 от 17 октября 2025 г. в доме №15 по Нагорному проезду г.Сыктывкара выявлено, что стены дома с сильной усадкой, особенно в углах в нижней части, имеются опасные деформации, пространственная жесткость не обеспечена вследствие нарушения геометрии каркаса дома в целом. Физический износ стен составляет 80%, что свидетельствует о снижении несущей способности и риску внезапного обрушения. На потолках обнаружены массовые протечки, мокрые пятна, что свидетельствует о намокании утепляющей прослойки и деревянных перекрытий. Постоянное намокание деревянных элементов приводит к их быстрому гниению и разрушению несущей способности. Выявлено выпучивание грунта, а также массовые прогибы и выпучивание полов, что свидетельствует о разрушении фундамента. Физический износ дома составляет 72%.

По результатам проведенного обследования эксперт пришла к выводу, что при дальнейшем использовании жилого дома выявленные факторы создают угрозу жизни и здоровью граждан, а также их имуществу. Эксплуатация дома должна быть прекращена.

Экспертиза проведена лицом, обладающим специальными познаниями в области строительства, имеющим значительный стаж работы по специальности и не заинтересованным в исходе дела. Оснований ставить под сомнение выводы эксперта, предупрежденного об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, у суда отсутствуют.

Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 05 марта 2009г. №376-О-П указал, что в случае признания жилого помещения в установленном порядке непригодным для проживания и не подлежащим ремонту и реконструкции, обязанность оказывать содействие в обеспечении нормальных жилищных условий гражданам, лишившимся жилища и не имеющим возможности обеспечить себя жильем самостоятельно, лежит на государстве в лице органом государственной и муниципальной власти.

В силу пункта 3.1 статьи 95 ЖК РФ гражданам, у которых жилые помещения стали непригодными для проживания в результате признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции предоставляются жилые помещения маневренного фонда, предназначенные для временного проживания.

Согласно статье 106 ЖК РФ жилые помещения маневренного фонда предоставляются из расчета не менее чем шесть квадратных метров жилой площади на одного человека (часть 1). Договор найма жилого помещения маневренного фонда заключается на период до завершения расчетов с гражданами, указанными в пункте 3.1 статьи 95 настоящего Кодекса, либо до предоставления им жилых помещений, но не более чем на два года (часть 2).

В соответствии с пунктом 7 Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 января 2006 г. №42, маневренный фонд может состоять из многоквартирных домов, а также квартир и иных жилых помещений (комнат в коммунальной квартире, секции и т.п.).

В рассматриваемом случае требования администрации о выселении ответчиков из жилых помещений №№1,2,4а,6,7,9 дома №15 по Нагорному проезду г.Сыктывкара с правом вселения в жилое помещение маневренного фонда направлены на устранение непосредственной угрозы их жизни и здоровью в результате мероприятий по расселению многоквартирного дома, находящегося в аварийном (угрожающем обвалом) состоянии, в связи с чем, признаются судом обоснованными.

В то же время по делу установлено, что наниматели жилого помещения №9 в доме №15 по Нагорному проезду фактически в этом жилом помещении не проживают в силу объективных причин: недееспособная Титова Ю.В. находится в интернате на государственном обеспечении, а Шучалин А.В. отбывает наказание в виде лишения свободы, в связи с чем, оснований для их выселения не имеется.

По делу также установлено, что ответчики Хмельниченко Н.Г. (кв.2), Быковы (кв.6,7) по настоящее время проживают в своих жилых помещениях.

Ответчики Александров В.В., Александрова З.В., Александров Б.Э., Александров Р.Э. (кв.1), Хмельниченко Ю.Ю. (кв.2), Лупандина Н.В., Любимова О.В., Лупандина К.В. и Лупандин А.В. (кв.4а) фактически в жилых помещениях дома №15 по Нагорному проезду не проживают, но там есть их вещи и имущество.

При таких обстоятельствах, принимая во внимание, что в силу положений части 2 статьи 107 Федерального закона от 2 октября 2007 г. №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» исполнение требования о выселении включает в себя освобождение помещения, указанного в исполнительном документе, от должника и его имущества, требования администрации о выселении, заявленные к Александрову В.В., Александровой З.В., Александрову Б.Э., Александрову Р.Э., Хмельниченко Ю.Ю., Хмельниченко Н.Г., Лупандиной Н.В., Любимовой О.В., Лупандиной К.В., Лупандину А.В., Быковой И.И. и Быкову И.А. подлежат удовлетворению.

Поскольку полномочия собственника по распоряжению принадлежащим ему жилым помещением (статья 209 ГК РФ и статья 30 ЖК РФ) включают в себя, в том числе, право предоставлять его во владение и пользование гражданам на основании договора найма, принимая во внимание аварийное состояние многоквартирного жилого дома №15 по Нагорному проезду г.Сыктывкара, представляющее угрозу жизни и здоровью проживающих в нем граждан, суд находит обоснованными и подлежащими удовлетворению требования администрации об ограничении ответчикам Александрову В.В., Александровой З.В., Хмельниченко Ю.Ю., Хмельниченко Н.Г., Лупандиной Н.В., Быковой И.И. права пользования принадлежащими им жилыми помещениями путем запрета доступа в них и предоставления (сдачи) иным лицам на время осуществления органом местного самоуправления процедуры по изъятию для муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и изъятию жилых помещений в нем.

Учитывая реальную угрозу обрушения дома, в целях исключения человеческих жертв, на основании статьи 212 ГПК РФ суд считает необходимым обратиться решение в части требований о выселении к немедленному исполнению.

Руководствуясь статьями 194-198, 212 ГПК РФ, суд

решил:

Требования администрации МО ГО «Сыктывкар» (ОГРН 1021100517140) к Александрову Виктору Васильевичу (СНИЛС 005-001-791-79), Александровой Зое Викторовне (СНИЛС 091-969-832-29), Александрову Брониславу Эдуардовичу и Александрову (СНИЛС 159-862-682-32) Роману Эдуардовичу (СНИЛС 191-163-384-64) удовлетворить.

Выселить Александрова Виктора Васильевича, Александрову Зою Викторовну, Александрова Бронислава Эдуардовича и Александрова Романа Эдуардовича из жилого помещения по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, Нагорный проезд, д.15 кв.1 с правом вселения во временное специализированное жилое помещение маневренного жилищного фонда, пригодное для проживания и соответствующее санитарным и техническим требованиям, жилой площадью из расчета не менее чем 6 квадратных метров жилой площади на одного человека, на время осуществления органом местного самоуправления процедуры по изъятию для муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, Нагорный проезд, д.15, и изъятию жилого помещения №1 в указанном доме.

Ограничить Александрову Виктору Васильевичу и Александровой Зое Викторовне право пользования жилым помещением по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, Нагорный проезд, д.15 кв.1 путём запрета доступа в указанное жилое помещение и предоставления (сдачи) его иным лицам на время осуществления органом местного самоуправления процедуры по изъятию для муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, Нагорный проезд, д.15, и изъятию жилого помещения №1 в указанном доме.

Требования администрации МО ГО «Сыктывкар» (ОГРН 1021100517140) к Хмельниченко Юрию Юрьевичу (СНИЛС 169-396-317-23) и Хмельниченко Надежде Геннадьевне (СНИЛС 002-062-476-84) удовлетворить.

Выселить Хмельниченко Юрия Юрьевича и Хмельниченко Надежду Геннадьевну из жилого помещения по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, Нагорный проезд, д.15 кв.2 с правом вселения во временное специализированное жилое помещение маневренного жилищного фонда, пригодное для проживания и соответствующее санитарным и техническим требованиям, жилой площадью из расчета не менее чем 6 квадратных метров жилой площади на одного человека, на время осуществления органом местного самоуправления процедуры по изъятию для муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, Нагорный проезд, д.15, и изъятию жилого помещения №2 в указанном доме.

Ограничить Хмельниченко Юрию Юрьевичу и Хмельниченко Надежде Геннадьевне право пользования жилым помещением по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, Нагорный проезд, д.15 кв.2 путём запрета доступа в указанное жилое помещение и предоставления (сдачи) его иным лицам на время осуществления органом местного самоуправления процедуры по изъятию для муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, Нагорный проезд, д.15, и изъятию жилого помещения №2 в указанном доме.

Требования администрации МО ГО «Сыктывкар» (ОГРН 1021100517140) к Лупандиной Надежде Вениаминовне (СНИЛС 046-275-951-78), Любимовой Ольге Викторовне (СНИЛС 145-625-511-59), Лупандиной Ксении Викторовне (СНИЛС 162-083-717-52) и Лупандину Александру Викторовичу (СНИЛС 149-304-507-59) удовлетворить.

Выселить Лупандину Надежду Вениаминовну, Любимову Ольгу Викторовну, Лупандину Ксению Викторовну и Лупандина Александра Викторовича из жилого помещения по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, Нагорный проезд, д.15 кв.4а с правом вселения во временное специализированное жилое помещение маневренного жилищного фонда, пригодное для проживания и соответствующее санитарным и техническим требованиям, жилой площадью из расчета не менее чем 6 квадратных метров жилой площади на одного человека, на время осуществления органом местного самоуправления процедуры по изъятию для муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, Нагорный проезд, д.15, и изъятию жилого помещения №4а в указанном доме.

Ограничить Лупандиной Надежде Вениаминовне право пользования жилым помещением по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, Нагорный проезд, д.15 кв.4а путём запрета доступа в указанное жилое помещение и предоставления (сдачи) его иным лицам на время осуществления органом местного самоуправления процедуры по изъятию для муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, Нагорный проезд, д.15, и изъятию жилого помещения №4а в указанном доме.

Требования администрации МО ГО «Сыктывкар» (ОГРН 1021100517140) к Быковой Ирине Ивановне (СНИЛС 082-355-844-76) и Быкову Илье Алексеевичу (СНИЛС 178-478-745-44) удовлетворить.

Выселить Быкову Ирину Ивановну и Быкова Илью Алексеевича из жилого помещения по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, Нагорный проезд, д.15 кв.6,7 с правом вселения во временное специализированное жилое помещение маневренного жилищного фонда, пригодное для проживания и соответствующее

санитарным и техническим требованиям, жилой площадью из расчета не менее чем 6 квадратных метров жилой площади на одного человека, на время осуществления органом местного самоуправления процедуры по изъятию для муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, Нагорный проезд, д.15, и изъятию жилого помещения №6,7 в указанном доме.

Ограничить Быковой Ирине Ивановне право пользования жилым помещением по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, Нагорный проезд, д.15 кв.6,7 путём запрета доступа в указанное жилое помещение и предоставления (сдачи) его иным лицам на время осуществления органом местного самоуправления процедуры по изъятию для муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, Нагорный проезд, д.15, и изъятию жилого помещения №6,7 в указанном доме.

В целях исключения возможных человеческих жертв обратиться решение суда о выселении к немедленному исполнению.

В удовлетворении требований администрации МО ГО «Сыктывкар» (ОГРН 1021100517140) к Шучалину Андрею Владимировичу (СНИЛС 125-112-645-09) и Титовой Юлии Васильевне (СНИЛС 125-112-707-06) о выселении из жилого помещения по адресу: г.Сыктывкар, Нагорный проезд, д.15 кв.9 – отказать.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Верховный Суд Республики Коми через Сыктывкарский городской суд в течение одного месяца со дня составления в окончательной форме.

Решение в окончательной форме составлено 17 декабря 2025 г.

Председательствующий



О.Л.Саенко

КОПИЯ ВЕРНА

СУДЕБНЫЙ АКТ
в законную силу НЕ вступил

**Документ подписан
электронной подписью**

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат 60FB463414BD4122E7D68413D8F48AFB
Владелец САЕНКО ОЛЬГА ЛЕОНИДОВНА
Действителен с 14.08.2025 по 07.11.2026