УИД 22RS0015-01-2024-003228-62

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 51-КГПР25-13-К8

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 24 февраля 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Пчелинцевой Л.М.,
судей Горохова Б.А., Фролкиной С.В.

при участии прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании 24 февраля 2026 года кассационное представление заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Ткачёва Игоря Викторовича на решение Новоалтайского городского суда Алтайского края от 2 декабря 2024 года с учётом определения этого же суда от 14 февраля 2025 года об исправлении описки, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 1 апреля 2025 года, определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 7 августа 2025 года

по делу № 2-2382/2024 Новоалтайского городского суда Алтайского края по заявлению прокурора г. Новоалтайска Алтайского края в интересах

Шатовкиной Натальи Афанасьевны к администрации г. Новоалтайска, комитету администрации г. Новоалтайска по жилищно-коммунальному хозяйству, энергетике, транспорту и строительству об изъятии жилого помещения, о возложении обязанности по выплате возмещения, прекращении права собственности.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., объяснения прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., полагавшего, что состоявшиеся по делу судебные постановления подлежат отмене,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

прокурор г. Новоалтайска, действуя в интересах Шатовкиной Н.А., обратился в суд с иском к администрации г. Новоалтайска, комитету администрации г. Новоалтайска по жилищно-коммунальному хозяйству, энергетике, транспорту и строительству об изъятии жилого помещения, о возложении обязанности по выплате возмещения, прекращении права собственности.

В обоснование заявленных требований прокурор указал на то, что Шатовкина Н.А. является собственником жилого помещения, расположенного по адресу: [redacted], общей площадью 19,1 кв. м.

14 декабря 2017 года межведомственной комиссией по оценке жилых помещений муниципального жилищного фонда г. Новоалтайска многоквартирный жилой дом по адресу: [redacted], в котором расположено принадлежащее Шатовкиной Н.А. жилое помещение, признан аварийным и подлежащим сносу.

Постановлением администрации г. Новоалтайска от 19 декабря 2017 года № 2516 «О признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу» установлен срок переселения граждан – до 1 июля 2018 года.

До настоящего времени меры по переселению жителей указанного дома, в том числе истца, органом местного самоуправления не приняты, жилое помещение не изъято, соглашение о его выкупе не заключено.

Техническое состояние дома ухудшается, проживание в нём угрожает жизни и здоровью истца, бездействие ответчиков нарушает жилищные права Шатовкиной Н.А.

С учётом уточнения исковых требований прокурор г. Новоалтайска просил возложить на ответчиков обязанность изъять у Шатовкиной Н.А. путём выкупа принадлежащее ей на праве собственности жилое помещение, расположенное по адресу: [redacted], возложить на администрацию г. Новоалтайска обязанность выплатить возмещение собственнику за изымаемое жилое помещение в размере 2 634 887 руб., прекратить право собственности Шатовкиной Н.А. на указанное жилое помещение после выплаты ей выкупной стоимости изымаемого жилого помещения и признать за муниципальным образованием город Новоалтайск Алтайского края право собственности на данное жилое помещение.

Решением Новоалтайского городского суда Алтайского края от 2 декабря 2024 года с учётом определения этого же суда от 14 февраля 2025 года об исправлении описки заявленные прокурором г. Новоалтайска Алтайского края исковые требования удовлетворены частично.

На администрацию г. Новоалтайска возложена обязанность изъять путём выкупа принадлежащее Шатовкиной Н.А. жилое помещение, расположенное по адресу: [redacted], выплатить Шатовкиной Н.А. возмещение за изымаемое жилое помещение в размере 2 044 484 руб. Прекращено право собственности Шатовкиной Н.А. на данное жилое помещение после выплаты денежных средств за изымаемое жилое помещение, и признано право собственности на это жилое помещение за муниципальным образованием городского округа город Новоалтайск Алтайского края.

В остальной части исковые требования прокурора г. Новоалтайска Алтайского края оставлены без удовлетворения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 1 апреля 2025 года решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 7 августа 2025 года решение суда первой инстанции и апелляционное определение суда апелляционной инстанции оставлены без изменения.

В поданном в Верховный Суд Российской Федерации кассационном представлении заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Ткачёва И.В. ставится вопрос о его передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены обжалуемых судебных постановлений, как незаконных.

По результатам изучения доводов кассационного представления судьёй Верховного Суда Российской Федерации Гороховым Б.А. 22 октября 2025 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и его же определением от 23 января 2026 года кассационное представление с делом передано для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебное заседание Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации истец и ответчики, надлежаще извещённые о времени и месте рассмотрения дела в суде кассационной инстанции, не явились, о причинах неявки сведений не представили. Руководствуясь частью 4 статьи 390^{12} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, участвующих в деле.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационного представления, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит его подлежащим удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены в кассационном порядке 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^{14} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что в настоящем деле такого характера существенные нарушения норм материального и

процессуального права были допущены судами первой, апелляционной, кассационной инстанций, и они выразились в следующем.

Судом установлено и следует из материалов дела, что Шатовкина Н.А. является собственником жилого помещения общей площадью 19,1 кв. м, расположенного на втором этаже 2-этажного многоквартирного жилого дома коридорного типа по адресу: [redacted].

Право собственности истца на указанное жилое помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

Согласно техническому паспорту на многоквартирный жилой дом по ул. [redacted] по состоянию на 29 января 2004 года общая полезная площадь дома составляет 855,9 кв. м, в том числе жилая площадь – 644,2 кв. м.

В жилом помещении истца отсутствуют вспомогательные помещения (кухня, санузел, душевая и пр.). Вспомогательные помещения – туалет и душевая имеются только на первом этаже многоквартирного дома.

Постановлением администрации г. Новоалтайска от 19 декабря 2017 года № 2516 «О признании многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу» многоквартирный дом по адресу: [redacted], признан аварийным и подлежащим сносу. Установлены срок переселения граждан – до 1 июля 2018 года и срок сноса многоквартирного дома – до 1 октября 2018 года.

Собственникам жилых помещений направлены требования о сносе многоквартирного дома. В установленный срок переселение граждан и снос данного многоквартирного дома не произведены.

В соответствии с постановлением администрации г. Новоалтайска от 23 сентября 2019 года № 1607 «Об утверждении ведомственной целевой программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в городе Новоалтайске на 2020–2029 годы» многоквартирный жилой дом [redacted] по ул. [redacted] включён в указанную программу. В рамках мероприятий программы предусмотрено проведение оценки стоимости изымаемых жилых помещений в 2025 году, а также переселение граждан.

До настоящего времени выкуп принадлежащего истцу жилого помещения не произведён, меры по расселению жителей дома не приняты, решение об изъятии для муниципальных нужд земельного участка не принято. Многоквартирный жилой дом в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в соответствии с

Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» не включён.

Определением Новоалтайского городского суда Алтайского края от 1 августа 2024 года по делу назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено экспертам ООО «Агентство оценки».

Согласно заключению судебной экспертизы от 30 сентября 2024 года № 2980/09.24 техническое состояние конструктивных элементов многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: [redacted], по состоянию на дату проведения исследования свидетельствовало о необходимости проведения капитального ремонта, а именно: ремонта отмостки по периметру жилого дома, кирпичных, шлаколитых и деревянных стен жилого дома, деревянного чердачного перекрытия жилого дома, крыши и кровельного покрытия жилого дома, наружной отделки стен, лестниц в подъездах жилого дома, внутренней отделки стен и перекрытия общедомового имущества; необходимости замены трубопроводов холодного и горячего водоснабжения, канализации, трубопроводов отопления, проводки, вводнораспределительных устройств электроснабжения жилого дома. Степень физического износа здания на день проведения исследования составляет 74%, техническое состояние дома оценивается как аварийное. Состояние несущих конструктивных элементов – аварийное, а ненесущих – весьма ветхое. Наблюдается ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций, при котором эксплуатация возможна лишь при проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента. Невыполнение капитального ремонта в 1999 году повлияло на снижение уровня надёжности здания, повлёкшее признание дома аварийным.

Экспертом осуществлено два варианта расчёта размера выкупной цены жилого помещения истца: исходя из общей площади жилого помещения (19,1 кв. м) и исходя из общей площади жилого помещения с учётом доли в праве собственности на места общего пользования – ванной комнаты и туалета, если в самом помещении их нет (24,78 кв. м).

Разрешая спор и частично удовлетворяя заявленные прокурором требования, суд первой инстанции исходил из того, что многоквартирный дом, в котором располагается квартира Шатовкиной Н.А., признан аварийным и подлежащим сносу, в региональную адресную программу переселения не включён, дальнейшее проживание в доме создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, при этом орган местного самоуправления на

протяжении длительного времени (более пяти лет) не осуществляет необходимых действий, направленных на изъятие жилого помещения и земельного участка для муниципальных нужд.

В связи с этим суд пришёл к выводу о наличии оснований для возложения на администрацию г. Новоалтайска обязанности изъять путём выкупа принадлежащее Шатовкиной Н.А. на праве собственности жилое помещение с прекращением её права собственности на это жилое помещение после выкупа без соблюдения процедуры, предусмотренной статьёй 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Ссылаясь на то, что принадлежащее истцу жилое помещение состоит из одной комнаты, является обособленным объектом недвижимости – квартирой в многоквартирном доме коридорного типа, непосредственно в помещении истца отсутствуют вспомогательные помещения (кухня, санузел, душевая и пр.), соответственно, вспомогательные помещения не входят в состав принадлежащей истцу квартиры, а отнесены к общему имуществу многоквартирного дома, суд определил возмещение за жилое помещение без учёта этих вспомогательных помещений в размере 2 044 484 руб. на основании заключения судебной экспертизы из расчёта, предложенного экспертом по варианту № 1, то есть исходя из площади изымаемого жилого помещения, принадлежащего истцу на праве собственности (19,1 кв. м), и приходящейся доли в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции и их правовым обоснованием, указав при этом на то, что помещения вспомогательного назначения, расположенные на первом этаже, туалет и душ предназначены для использования всеми собственниками жилого дома. Оснований полагать, что весь жилой дом представляет собой одну коммунальную квартиру, не имеется, в связи с чем расчёт, на который ссылается прокурор, применяется только при расчёте площади комнаты в коммунальной квартире и не может быть положен в основу увеличения площади помещения истца, являющегося обособленным объектом права собственности.

Судебная коллегия по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции, оставляя без изменения судебные постановления судов первой и апелляционной инстанций, не установила нарушения либо неправильного применения судами первой и апелляционной инстанций норм материального права или норм процессуального права.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что выводы судов первой, апелляционной и кассационной инстанций сделаны с нарушением норм материального права, регулирующих спорные отношения, и норм процессуального права.

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.

Статьёй 35 Конституции Российской Федерации установлено, что 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.

В силу части 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.

Согласно части 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 данной статьи.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 22 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», судам следует учитывать, что в силу части 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации признание в установленном порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является, по общему правилу, основанием для предъявления органом, принявшим такое решение (то есть межведомственной комиссией, создаваемой исходя из принадлежности жилого дома федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления), к собственникам жилых помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок

за счёт их собственных средств. В том случае, если собственники жилых помещений в предоставленный им срок не осуществили снос или реконструкцию многоквартирного дома, органом местного самоуправления принимается решение об изъятии земельного участка, на котором расположен указанный аварийный дом, для муниципальных нужд (они заключаются в том, чтобы на территории муниципального образования не было жилого дома, не позволяющего обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан) и, соответственно, об изъятии и каждого жилого помещения в доме путём выкупа, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию. К порядку выкупа жилых помещений в аварийном многоквартирном доме в этом случае согласно части 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации применяются нормы частей 1–3, 5–9 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации. При этом положения части 4 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации о предварительном уведомлении собственника об изъятии принадлежащего ему жилого помещения применению не подлежат.

Если многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, не включён в адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, жилищные права собственника жилого помещения в таком доме обеспечиваются в порядке, предусмотренном статьёй 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, то есть путём выкупа изымаемого жилого помещения (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).

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.

При определении размера возмещения за изымаемое 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 учётом доли собственника жилого помещения в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причинённые собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несёт 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 названной выше 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 (часть 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Из разъяснений, изложенных в подпункте «з» пункта 20 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», следует, что выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам, указанным в части 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, и включает в себя рыночную стоимость жилого помещения, а также убытки, причинённые собственнику его изъятием, в том числе упущенную выгоду.

Как видно из материалов дела, на основании заключения судебной экспертизы от 30 сентября 2024 года № 2980/09.24 рыночная стоимость жилого помещения истца (исходя из общей площади жилого помещения – 19,1 кв. м) с учётом стоимости доли в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, включая земельный участок, на дату проведения исследования составляет 617 484 руб., размер компенсации за непроизведённый капитальный ремонт, приходящейся на комнату истца, – 1 354 400 руб., компенсация стоимости услуг по переезду – 18 600 руб., услуг по подбору и приобретению жилого помещения в пределах г. Новоалтайска – 52 000 руб., расходы на оформление права собственности на другое помещение составляют 2 000 руб., а всего – 2 044 484 руб.

Кроме того, экспертом осуществлён расчёт размера выкупной цены жилого помещения с учётом доли истца в праве общей собственности на места общего пользования, если в самом помещении их нет (24,78 кв. м). Так, рыночная стоимость жилого помещения Шатовкиной Н.А. с учётом

стоимости её доли в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, включая земельный участок, на дату проведения исследования составляет 801 113 руб., размер компенсации за непроизведённый капитальный ремонт, приходящейся на комнату истца, – 1 757 174 руб., компенсация стоимости услуг по переезду – 18 600 руб., услуг по подбору и приобретению жилого помещения в пределах г. Новоалтайска – 56 000 руб., расходы на оформление права собственности на другое помещение составляют 2 000 руб., а всего – 2 634 887 руб.

Согласно экспертному заключению общая площадь многоквартирного жилого дома, по данным Росреестра и техпаспорта, составляет 918,7 кв. м, в том числе: общая площадь жилых помещений в многоквартирном доме – 659,40 кв. м, общая площадь помещений (мест) общего пользования – 259,3 кв. м (в том числе площадь вспомогательных помещений, которые могут использоваться для обслуживания комнат и квартир в многоквартирном жилом доме (кухня, туалет, ванная, кладовая) – 196 кв. м, площадь лестничных клеток – 63,3 кв. м), доля в праве общей собственности на места общего пользования (вспомогательные помещения), приходящаяся на жилое помещение истца – кв. 34 площадью 19,1 кв. м, составляет 5,68 кв. м.

Таким образом, общая площадь жилого помещения по адресу: [redacted] с учётом доли истца в праве общей собственности на места общего пользования (вспомогательные помещения) составляет 24,78 кв. м (19,1 кв. м + 5,68 кв. м).

Экспертом при расчёте выкупной стоимости жилого помещения с учётом доли истца в праве общей собственности на площади мест общего пользования, как отмечено в заключении, по аналогии применены разъяснения, данные в Обзоре судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утверждённом Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 29 апреля 2014 года, по отношению к расчёту площади комнаты в коммунальной квартире.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в разделе III названного Обзора судебной практики, если объектом жилищного найма является комната в коммунальной квартире, расположенной в доме, признанном непригодным для проживания и подлежащим сносу, то при определении общей площади предоставляемого в связи с выселением другого жилого помещения необходимо учитывать общую площадь комнаты

как части коммунальной квартиры, включая жилую площадь самой комнаты и площадь вспомогательных помещений, которые могут находиться при такой комнате и использоваться для обслуживания данной комнаты (например, кладовая), а также долю площади вспомогательных помещений всей коммунальной квартиры в целом (кухни, туалета, ванной и т.д.), используемых для обслуживания более одной комнаты.

Судом установлено, что занимаемое истцом жилое помещение состоит из одной комнаты, расположенной в многоквартирном жилом доме коридорного типа, не имеющей необходимых для обеспечения бытовых потребностей жильца отдельных санузла и кухни. Кухня, душевые комнаты и туалеты расположены на первом этаже здания и находятся во владении всех собственников жилых помещений в этом доме.

Вместе с тем утверждение суда первой инстанции о том, что занимаемое истцом жилое помещение является отдельной квартирой (обособленным объектом недвижимости), привело к ошибочному выводу о невозможности учёта при определении выкупной стоимости этого помещения по аналогии закона определения общей площади комнаты в коммунальной квартире, расположенной в доме, признанном непригодным для проживания и подлежащим сносу.

В соответствии с частью 1 статьи 7 Жилищного кодекса Российской Федерации в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников таких отношений, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Частью 1 статьи 41 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты (часть 1 статьи 42 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В силу части 2 статьи 42 Жилищного кодекса Российской Федерации доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в

данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

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

Квартирой признаётся 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).

Комнатой признаётся часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире (часть 4 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Комната истца, в которой отсутствуют вспомогательные помещения (кухня, санузел, душевая и пр.) в многоквартирном доме коридорного типа, исходя из содержания правоустанавливающих документов по фактическим бытовым характеристикам схожа с комнатами в коммунальных квартирах, поэтому при рассмотрении требований об определении выкупной стоимости изымаемого жилого помещения в виде такой комнаты допустимо применение норм жилищного законодательства о комнатах в коммунальных квартирах (статьи 41, 42 Жилищного кодекса Российской Федерации) по аналогии. В противном случае истец, проживающая в доме коридорного типа, лишается правовой защиты своих законных прав.

Довод суда первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, об отсутствии оснований для включения в расчёт изымаемого у истца жилого помещения мест общего пользования, так как ни это помещение, ни весь дом коридорного типа не являются коммунальной квартирой, приведённым нормам жилищного законодательства не соответствует, поскольку правила исчисления общей площади комнаты в коммунальной квартире применимы и в целях определения общей площади

жилого помещения истца, как отдельного объекта права собственности, в многоквартирном жилом доме коридорного типа.

При определении выкупной стоимости изымаемого жилого помещения Шатовкиной Н.А. суды необоснованно отклонили её доводы о том, что непосредственно в находящемся в собственности истца жилом помещении площадью 19,1 кв. м отсутствуют вспомогательные помещения (кухня, санузел, душевая и пр.), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении, жилое помещение, занимаемое истцом, представляет собой комнату в доме коридорного типа, в связи с этим при расчёте размера площади этой комнаты необходимо учитывать вспомогательные помещения, расположенные в этом доме (кухня, санузел, душевая и пр.).

Соответственно, расчёт возмещения за изымаемое жилое помещение, расположенное в аварийном многоквартирном доме коридорного типа, следует производить исходя не только из жилой площади занимаемого истцом жилого помещения, но и с учётом площади вспомогательных помещений, приходящихся на данное жилое помещение. Сумма площади жилого помещения и площадей вспомогательных помещений в части, пропорциональной площади жилого помещения, будет образовывать общую площадь помещения, занимаемого гражданами. По отношению к общей площади такого помещения подлежит и определение стоимости доли истца в общем имуществе многоквартирного дома, в том числе земельного участка.

Неправильное определение судами площади изымаемого жилого помещения повлекло уменьшение выкупной цены на сумму свыше 590 000 руб., то есть привело к необоснованному занижению размера компенсации за изымаемое жильё, чем нарушены права истца на равноценное возмещение.

Ошибка в применении норм материального права привела к нарушению судами первой и апелляционной инстанций норм процессуального права, поскольку имеющие значение для правильного разрешения спора обстоятельства судом не выяснены и оставлены без надлежащей оценки, приведённые выше правовые нормы, регулирующие отношения по изъятию у собственников принадлежащих им жилых помещений, судами не применены.

Суды первой и апелляционной инстанций не приняли во внимание заключение эксперта, осуществившего расчёт размера выкупной цены жилого помещения на основании правовой позиции Верховного Суда

Российской Федерации, то есть с учётом доли собственника в праве общей собственности на места общего пользования, если в самом жилом помещении их нет, тем самым площадь изымаемого помещения была неправомерно уменьшена.

Кассационный суд общей юрисдикции, проверяя по кассационному представлению прокурора Алтайского края законность судебных постановлений судов первой и апелляционной инстанций, допущенные ими нарушения норм материального и процессуального права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379^{6} и частей 1–3 статьи 379^{7} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. Оставляя без изменения судебные постановления судов первой и апелляционной инстанций, кассационный суд общей юрисдикции указал на то, что нижестоящими судебными инстанциями были учтены все заслуживающие внимания обстоятельства. Однако данное утверждение кассационного суда общей юрисдикции противоречит содержанию судебных постановлений судов первой и апелляционной инстанций.

С учётом приведённого выше обжалуемые судебные постановления судов первой, апелляционной инстанций и кассационного суда общей юрисдикции Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации признаёт незаконными. Они приняты с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, повлиявшими на исход дела, без их устранения невозможна защита нарушенных прав и законных интересов Шатовкиной Н.А., что согласно статье 390^{14} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для отмены обжалуемых судебных постановлений и направления дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное, проверить расчёт размера выкупной цены изымаемого у истца жилого помещения с учётом мест общего пользования и разрешить возникший спор в соответствии с подлежащими применению к спорным отношениям нормами материального права, требованиями процессуального закона и установленными по делу обстоятельствами.

Руководствуясь статьями 390^{14}, 390^{15}, 390^{16} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Новоалтайского городского суда Алтайского края от 2 декабря 2024 года с учётом определения этого же суда от 14 февраля 2025 года об исправлении описки, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 1 апреля 2025 года, определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 7 августа 2025 года отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции – Новоалтайский городской суд Алтайского края.

Председательствующий

Судьи