



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 51-КГПР25-12-К8

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 марта 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Пчелинцевой Л.М.,
судей Фролкиной С.В. и Москаленко Ю.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании 10 марта 2026 г. кассационное представление заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Ткачева Игоря Викторовича и кассационную жалобу Муравьевой Ольги Васильевны

на решение Новоалтайского городского суда Алтайского края от 17 декабря 2024 г. с учетом определения этого же суда от 14 февраля 2025 г. об исправлении описки, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 1 апреля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 7 августа 2025 г.

по делу № [REDACTED] Новоалтайского городского суда Алтайского края по иску прокурора г. Новоалтайска Алтайского края, действующего в интересах Муравьевой Ольги Васильевны, к администрации г. Новоалтайска Алтайского края, комитету администрации г. Новоалтайска Алтайского края по жилищно-коммунальному хозяйству, энергетике, транспорту и строительству об изъятии путем выкупа жилого помещения, возложении обязанности по выплате возмещения, прекращении права собственности.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., объяснения прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Русакова И.В., полагавшего, что принятые по делу судебные постановления подлежат отмене,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

прокурор г. Новоалтайска Алтайского края, действуя в интересах Муравьевой О.В., обратился в суд с иском к администрации г. Новоалтайска Алтайского края, комитету администрации г. Новоалтайска Алтайского края по жилищно-коммунальному хозяйству, энергетике, транспорту и строительству об изъятии путем выкупа жилого помещения, возложении обязанности выплатить денежные средства, прекращении права собственности.

В обоснование заявленных требований прокурор указал на то, что Муравьева О.В. является собственником жилого помещения, расположенного по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], общей площадью 16,5 кв. м.

14 декабря 2017 г. межведомственной комиссией об оценке жилых помещений муниципального жилищного фонда г. Новоалтайска Алтайского края многоквартирный жилой дом по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], в котором расположено принадлежащее Муравьевой О.В. жилое помещение, признан аварийным и подлежащим сносу.

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

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

Техническое состояние дома ухудшается, проживание в нем угрожает жизни и здоровью Муравьевой О.В., бездействие ответчиков нарушает ее жилищные права.

Уточнив заявленные требования, прокурор просил суд возложить на ответчиков обязанность по изъятию у Муравьевой О.В. путем выкупа

принадлежащее ей на праве собственности жилое помещение по адресу: [REDACTED], возложить на администрацию г. Новоалтайска Алтайского края обязанность выплатить возмещение за изымаемое жилое помещение в размере 2 315 629 руб., прекратить право собственности Муравьевой О.В. на данное жилое помещение после выплаты ей выкупной стоимости изымаемого жилого помещения и признать за муниципальным образованием г. Новоалтайск Алтайского края право собственности на данное жилое помещение.

Решением Новоалтайского городского суда Алтайского края от 17 декабря 2024 г. с учетом определения этого же суда от 14 февраля 2025 г. об исправлении описки иск прокурора г. Новоалтайска Алтайского края удовлетворен частично.

На администрацию г. Новоалтайска Алтайского края возложена обязанность изъять путем выкупа принадлежащее Муравьевой О.В. жилое помещение, расположенное по адресу: [REDACTED], выплатить Муравьевой О.В. возмещение за изымаемое жилое помещение в размере 1 800 497 руб.; прекращено право собственности Муравьевой О.В. на указанное жилое помещение с момента выплаты его выкупной стоимости; право собственности на данное жилое помещение признано за муниципальным образованием г. 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 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

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

В поданных в Верховный Суд Российской Федерации кассационном представлении заместителя Генерального прокурора Российской Федерации Ткачева И.В., а также в кассационной жалобе Муравьевой О.В. ставится вопрос о передаче кассационных представления и жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены вынесенных судебных постановлений, как незаконных.

По результатам изучения доводов кассационных представления и жалобы 6 ноября 2025 г. судьей Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации.

Федерации, и его же определением от 28 января 2026 г. кассационные представление и жалоба с делом переданы 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 извещенные о времени и месте рассмотрения дела в суде кассационной инстанции, не явились, о причинах неявки сведений не представили.

Руководствуясь частью 4 статьи 390¹² 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, изложенные в кассационных представлении и жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит их подлежащими 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 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что при рассмотрении настоящего дела такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права были допущены судами первой, апелляционной и кассационной инстанций, и они выразились в следующем.

Судом установлено и следует из материалов дела, что Муравьевой О.В. на праве собственности принадлежит жилое помещение площадью 16,5 кв. м, расположенное на втором этаже двухэтажного многоквартирного жилого дома коридорного типа по адресу: [REDACTED].

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

В принадлежащем Муравьевой О.В. жилом помещении отсутствуют вспомогательные помещения (кухня, санузел, душевая и пр.).

Вспомогательные помещения – туалет и душевая – расположены только на первом этаже многоквартирного дома.

Постановлением администрации г. Новоалтайска Алтайского края от 19 декабря 2017 г. № 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 г., срок сноса многоквартирного дома – до 1 октября 2018 г.

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 г. № 1607 «Об утверждении ведомственной целевой программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда в городе Новоалтайске на 2020-2029 годы» многоквартирный жилой дом [REDACTED] по [REDACTED] включен 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 произведен, 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 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» не включен.

Определением Новоалтайского городского суда Алтайского края от 12 августа 2024 г. по делу назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено экспертам ООО «Агентство оценки».

Согласно заключению судебной экспертизы от 18 октября 2024 г. № 3202/10.24 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; о 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 надежности здания, повлекшее признание дома аварийным.

Экспертом предложено два варианта расчета размера выкупной цены жилого помещения Муравьевой О.В.: исходя из площади жилого помещения (16,5 кв. м) и исходя из площади жилого помещения с учетом доли в местах общего пользования – ванной комнаты и туалета, если в самом помещении их нет (21,4 кв. м).

Разрешая спор и частично удовлетворяя заявленные прокурором требования, суд первой инстанции исходил из того, что многоквартирный дом, в котором располагается спорное жилое помещение, признан аварийным и подлежащим сносу, в региональную адресную программу переселения не включен, дальнейшее проживание в доме создает 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 пришел к выводу о наличии оснований для возложения на администрацию г. Новоалтайска обязанности изъять путем выкупа принадлежащее Муравьевой О.В. жилое помещение с прекращением ее права собственности на это жилое помещение после выкупа без соблюдения процедуры, предусмотренной статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Ссылаясь на то, что принадлежащее Муравьевой О.В. жилое помещение является обособленным объектом недвижимости – квартирой в многоквартирном доме коридорного типа, непосредственно в данном помещении отсутствуют вспомогательные помещения (кухня, санузел, душевая и пр.), соответственно, вспомогательные помещения не входят в состав принадлежащей Муравьевой О.В. квартиры, а отнесены к общему имуществу многоквартирного дома, суд определил возмещение за жилое

помещение без учета этих вспомогательных помещений в размере 1 800 497 руб. на основании заключения судебной экспертизы из расчета, предложенного экспертом по варианту № 1, то есть исходя из площади изымаемого жилого помещения, принадлежащего Муравьевой О.В. на праве собственности (16,5 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 расчет, на который ссылается прокурор, применяется только при расчете площади комнаты в коммунальной квартире и не может быть положен в основу увеличения площади помещения Муравьевой О.В., являющегося обособленным объектом права собственности.

Кассационный суд общей юрисдикции, оставляя без изменения судебные постановления судов первой и апелляционной инстанций, не установил 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 находит, что судебные постановления по делу приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права ввиду следующего.

Статьей 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 г. № 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 применен 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.

Статьей 35 Конституции Российской Федерации установлено, что право частной собственности охраняется законом (часть 1).

Никто не может быть лишен 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 статьей 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 г. № 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 счет 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 путем 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 включен в адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, жилищные права собственника жилого помещения в таком доме обеспечиваются в порядке, предусмотренном

статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, то есть путем 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, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 29 апреля 2014 г.).

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 учетом доли собственника жилого помещения в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет 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 г. № 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, причиненные собственнику его изъятием, в том числе упущенную выгоду.

Как видно из материалов дела, на основании заключения судебной экспертизы от 18 октября 2024 г. № 3202/10.24 рыночная стоимость жилого помещения Муравьевой О.В. (исходя из общей площади жилого помещения – 16,5 кв. м) с учетом стоимости доли в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, включая земельный участок, на дату проведения исследования составляет 538 906 руб., размер компенсации за произведенный капитальный ремонт, приходящейся на комнату Муравьевой О.В., – 1 188 991 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 – 2 000 руб., а всего – 1 800 497 руб.

Кроме того, экспертом осуществлен расчет размера выкупной цены жилого помещения с учетом доли Муравьевой О.В. в праве общей собственности на места общего пользования, если в самом помещении их нет (21,4 кв. м). Так, рыночная стоимость спорного жилого помещения с учетом стоимости ее доли в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, включая земельный участок, на дату проведения исследования составляет 698 945 руб., размер компенсации за произведенный капитальный ремонт, приходящейся на комнату истца, – 1 542 084 руб., компенсация стоимости услуг по переезду – 18 600 руб., услуг по подбору и приобретению жилого помещения в пределах г. Новоалтайска – 54 000 руб., расходы на оформление права собственности на другое помещение – 2 000 руб., а всего – 2 315 629 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 Муравьевой О.В. – кв. 37а площадью 16,5 кв. м, составляет 4,9 кв. м.

Таким образом, общая площадь жилого помещения по адресу: [REDACTED], с учетом доли Муравьевой О.В. в праве общей собственности на места общего

пользования (вспомогательные помещения) составляет 21,4 кв. м (16,5 кв. м + 4,9 кв. м).

Экспертом при расчете выкупной стоимости жилого помещения с учетом доли Муравьевой О.В. 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, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 29 апреля 2014 г., по отношению к расчету 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 Муравьевой О.В. жилое помещение состоит из комнаты, расположенной в многоквартирном жилом доме коридорного типа, не имеющей необходимых для обеспечения бытовых потребностей жильцов 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 Муравьевой О.В. жилое помещение является отдельной квартирой (обособленным объектом недвижимости), привело к ошибочному выводу о невозможности учета 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 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).

Комнатой признается 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 Муравьевой О.В., 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 комнатой в коммунальной квартире, 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 Муравьева О.В., 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 расчет изымаемого у истца жилого помещения мест общего пользования, так как ни это помещение, ни весь дом коридорного типа не являются коммунальной квартирой, приведенным нормам жилищного законодательства не соответствует, поскольку правила исчисления общей площади комнаты в коммунальной квартире применимы и в целях определения общей площади спорного жилого помещения, как отдельного объекта права собственности, в многоквартирном жилом доме коридорного типа.

При определении выкупной стоимости изымаемого жилого помещения суды необоснованно отклонили доводы о том, что непосредственно в находящемся в собственности Муравьевой О.В. жилом помещении площадью 16,5 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 Муравьевой О.В., представляет собой комнату в доме коридорного типа, в связи с этим при расчете размера площади этой комнаты необходимо учитывать вспомогательные помещения, расположенные в этом доме (кухня, санузел, душевая и пр.).

Соответственно, расчет возмещения за изымаемое жилое помещение, расположенное в аварийном многоквартирном доме коридорного типа, следует производить исходя не только из жилой площади занимаемого Муравьевой О.В. жилого помещения, но и с учетом 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 гражданином. По отношению к общей площади такого помещения подлежит и определение стоимости доли Муравьевой О.В. в общем имуществе многоквартирного дома, в том числе земельного участка.

Неправильное определение судами площади изымаемого жилого помещения повлекло уменьшение выкупной цены на сумму свыше 500 000 руб., то есть привело к необоснованному занижению размера компенсации за изымаемое жилье, чем нарушены права гражданина 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, приведенные 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 расчет размера выкупной цены жилого помещения на основании правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, то есть с учетом доли собственников 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 и кассационной жалобе Муравьевой О.В. 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 379⁶ и частей 1-3 статьи 379⁷ 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 учетом приведенного выше обжалуемые судебные постановления судов первой, апелляционной инстанций и кассационного суда общей юрисдикции Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации признает 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 Муравьевой О.В., что согласно

статье 390¹⁴ 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 расчет размера выкупной цены изымаемого у Муравьевой О.В. жилого помещения с учетом 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 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Новоалтайского городского суда Алтайского края от 17 декабря 2024 г. с учетом определения этого же суда от 14 февраля 2025 г. об исправлении описки, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 1 апреля 2025 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 7 августа 2025 г. отменить.

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

Председательствующий

Судьи