

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС25-858

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А27-6217/2023

Резолютивная часть определения объявлена 5 июня 2025 г.

Полный текст определения изготовлен 23 июня 2025 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Хатыповой Р.А. и Чучуновой Н.С.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Кунаковым В.В.,

с использованием системы веб-конференции (в режиме онлайн),

при участии представителя Комитета по управлению муниципальным имуществом города Новокузнецка Крауз К.А. (доверенность от 1 апреля 2025 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Комитета по управлению муниципальным имуществом города Новокузнецка на постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 22 августа 2024 г. и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 12 декабря 2024 г. по делу № А27-6217/2023,

УСТАНОВИЛА:

Комитет по управлению муниципальным имуществом города Новокузнецка (далее – Комитет) обратился в Арбитражный суд Кемеровской области с иском к индивидуальному предпринимателю Карпенко Ирине Вячеславовне об изъятии нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Новокузнецк, ул. Пушкина, д. 17, путем выкупа с прекращением права собственности ответчика на данные объекты на следующих условиях: предоставить собственнику изымаемого нежилого помещения площадью

160,4 кв.м с кадастровым номером 42:30:0101001:10064 денежную компенсацию (выкупную цену) в размере 3 775 000 руб. в срок до 30 ноября 2023 г.; предоставить собственнику изымаемого нежилого помещения площадью 71,8 кв.м с кадастровым номером 42:30:0101001:11489 денежную компенсацию (выкупную цену) в размере 1 913 000 руб. в срок до 30 ноября 2023 г.

Предприниматель предъявил встречный иск, уточненный в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) на основании заключения судебной экспертизы, об установлении размера возмещения (выкупной цены) за объекты недвижимого имущества, изымаемые в связи с изъятием земельного участка под жилым домом по указанному адресу на основании распоряжения администрации города Новокузнецка (далее – Администрация) от 13 мая 2022 г. № 664 «Об изъятии земельных участков и помещений в аварийных многоквартирных домах для муниципальных нужд Новокузнецкого городского округа в 2022-2023 годах» (далее – Распоряжение № 664), в следующем размере: за встроенное нежилое помещение с кадастровым номером 42:30:0101001:10064 – 10 193 736 руб.; за встроенное нежилое помещение с кадастровым номером 42:30:0101001:11489 – 4 563 031 руб.; об обязанности Комитета обеспечить выплату за счет бюджета муниципального образования «Новокузнецкий городской округ» в течение двух месяцев после вступления решения в законную силу; прекратить право собственности предпринимателя на изымаемые нежилые помещения с переходом права собственности к муниципальному образованию «Новокузнецкий городской округ» после предоставления установленного возмещения за изымаемые нежилые помещения.

Арбитражный суд Кемеровской области решением от 29 мая 2024 г. изъяс спорные нежилые помещения путем выкупа с прекращением на них права собственности предпринимателя на следующих условиях: предоставить собственнику изымаемого нежилого помещения площадью 160,4 кв.м с кадастровым номером 42:30:0101001:10064 денежную компенсацию (выкупную цену) в размере 10 193 736 руб. в течение 2 месяцев с момента вступления решения суда в законную силу; предоставить собственнику изымаемого нежилого помещения площадью 71,8 кв.м с кадастровым номером 42:30:0101001:11489 денежную компенсацию (выкупную цену) в размере 4 563 031 руб. в течение 2 месяцев с момента вступления решения суда в законную силу; во встречном иске отказал.

Седьмой арбитражный апелляционный суд постановлением от 22 августа 2024 г., оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 12 декабря 2024 г., сделав вывод о том, что решение суда первой инстанции от 29 мая 2024 г. вынесено с нарушением требований статьи 170 АПК РФ, отменил данное решение, принял новый судебный акт, которым удовлетворил в части первоначальный и встречный иски; изъяс нежилые помещения путем выкупа с прекращением права собственности предпринимателя на данные объекты и предоставлением

компенсации (выкупной цены) в размере 10 193 736 руб. за помещение с кадастровым номером 42:30:0101001:10064 и 4 563 031 руб. за помещение с кадастровым номером 42:30:0101001:11489, в удовлетворении первоначального иска Комитета в части установления денежной компенсации за спорные помещения в размере 3 775 000 руб. и 1 913 000 руб., а также в удовлетворении встречного иска предпринимателя об обязанности Комитета обеспечить выплату за счет бюджета муниципального образования за изъятые помещения в течение двух месяцев после вступления решения суда в законную силу отказал; взыскал с Комитета в пользу предпринимателя судебные расходы, понесенные на проведение судебной экспертизы и уплату государственной пошлины по иску и апелляционной жалобе.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Комитет, ссылаясь на нарушение судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть указанные судебные акты в кассационном порядке.

Определением от 29 апреля 2025 г. судьи Верховного Суда Российской Федерации жалоба Комитета вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Предприниматель в отзыве на кассационную жалобу просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

В Верховный Суд Российской Федерации 2 июня 2025 г. поступило письменное ходатайство Комитета об изменении просительной части кассационной жалобы. Комитет, указывая на то, что стороны заключили соглашение об изъятии помещений предпринимателя и последнему перечислена сумма компенсации, просит отменить обжалуемые судебные акты, принять новый судебный акт об удовлетворении первоначального и встречного исков в части, изъять помещения предпринимателя, предоставив ему компенсацию в размере 9 311 768,78 руб. и 4 168 231 руб.; отказать в удовлетворении иска Комитета в первоначальной редакции; отказать предпринимателю в удовлетворении иска в части взыскания с Комитета убытков и обязанности выплатить компенсацию; распределить судебные расходы за проведение судебной экспертизы и уплате государственной пошлины с учетом изложенного варианта решения.

В судебном заседании представитель Комитета поддержал доводы жалобы и указанное ходатайство.

Предприниматель, извещенный надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в судебное заседание не явился, своего представителя в суд не направил, что в соответствии со статьей 291¹⁰ АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие.

Согласно части 1 статьи 291¹¹ АПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации 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, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителя Комитета, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии предусмотренных частью 1 статьи 291¹¹ АПК РФ оснований для отмены принятых по делу судебных актов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Карпенко И.В. является собственником нежилых помещений площадью 160,4 кв.м с кадастровым номером 42:30:0101001:10064 и площадью 71,8 кв.м с кадастровым номером 42:30:0101001:11489, расположенных в многоквартирном доме по адресу: г. Новокузнецк, ул. Пушкина, д. 17, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу в период с 2019 по 2024 годы (согласно адресной программе переселения граждан в Кемеровской области).

Администрация 13 мая 2022 г. издала Распоряжение № 664 об изъятии для муниципальных нужд жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и земельного участка под домом, в том числе помещений, принадлежащих предпринимателю, поручила уполномоченному органу обеспечить передачу информации об изъятии в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области – Кузбассу с целью внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости, опубликовать информацию на официальном сайте Администрации, провести рыночную оценку изымаемых помещений и земельного участка, обеспечить подготовку и заключение с собственниками изымаемых помещений договоров об изъятии имущества.

Комитет уведомлением от 14 мая 2022 г. сообщил Карпенко И.В. следующее: расселение планируется осуществить до 30 декабря 2023 г.; как собственник нежилых помещений предприниматель вправе выбрать один из способов обеспечения имущественных прав (получить денежную компенсацию в размере рыночной стоимости, определенной оценщиком, либо получить по договору мены иные помещения в соответствии со списком свободных помещений, опубликованным на сайте Администрации). Комитет направил также для согласования проект соглашения об изъятии помещений.

Поскольку предприниматель не согласился с предложенной Комитетом ценой возмещения за изымаемое имущество, определенной оценщиком в размере рыночной стоимости, Комитет обратился в арбитражный суд с иском об изъятии помещений предпринимателя на условиях предоставления компенсации в размере рыночной стоимости (3 775 000 руб. за помещение площадью 160 кв.м, 1 913 000 руб. за помещение площадью 71,8 кв.м).

Карпенко И.В., считая, что предлагаемая Комитетом компенсация за изымаемые помещения занижена и не включает стоимость неполученного дохода от использования помещений в предпринимательской деятельности (в

размере арендной платы, которую предприниматель мог бы получать, если бы сдавал помещения в аренду), обратилась со встречным иском об установлении рыночной стоимости с учетом убытков, в том числе в размере неполученного дохода от сдачи помещений в аренду, в соответствии с представленным ею отчетом специалиста: 9 170 936 руб. за помещение площадью 160 кв.м и 3 285 420 руб. за помещение площадью 71,8 кв.м.

Предприниматель также представил в материалы дела договор от 1 апреля 2019 г. о передаче помещения площадью 78,1 кв.м в аренду на неопределенный срок для реализации разливных напитков.

Суд по ходатайству предпринимателя назначил судебную экспертизу и поручил эксперту определить рыночную стоимость спорных помещений и размер упущенной выгоды предпринимателя Карпенко И.В. в связи с изъятием помещений и земельного участка под многоквартирным домом по указанному адресу.

Согласно заключению эксперта рыночная стоимость двух помещений составляет 13 480 000 руб.; размер упущенной выгоды от возможной сдачи двух помещений в аренду за период с 31 декабря 2022 г. по 31 декабря 2023 г. составляет 1 276 767 руб.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции по процессуальным основаниям, сославшись на статьи 15, 239.2, 279, 281, 282, 239.2 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьи 56.8, 57 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), изъясил нежилые помещения предпринимателя и установил стоимость возмещения в размере, определенном в заключении судебной экспертизы, в том числе с учетом упущенной выгоды в виде рыночной стоимости арендной платы, которую предприниматель мог бы получить в течение года после изъятия.

Устанавливая размер компенсации, суд исходил из следующего.

В связи с признанием многоквартирного дома, в котором расположены помещения предпринимателя, аварийным муниципальным органом принято решение об изъятии земельного участка под домом для муниципальных нужд.

Изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд осуществляется в случаях и порядке, которые предусмотрены земельным законодательством (статья 279 Гражданского кодекса).

Согласно статье 281 Гражданского кодекса и статье 56.8 Земельного кодекса при изъятии для государственных и муниципальных нужд земельного участка и расположенных на участке объектов недвижимости их правообладателю предоставляется возмещение, в размер которого включаются рыночная стоимость объектов и убытки, причиненные изъятием, в том числе убытки, вызванные досрочным прекращением его обязательств перед третьими лицами, и упущенная выгода.

Суд округа согласился с выводами апелляционного суда.

Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций при рассмотрении настоящего дела неправильно применили нормы материального и процессуального права и не учли следующего.

Коллегия администрации Кемеровской области постановлением от 29 марта 2019 г. № 199 в целях создания безопасных условий проживания граждан, место жительства которых находится на территории Кемеровской области - Кузбасса, и реализации Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» утвердила региональную адресную программу «Переселение граждан из многоквартирных домов, признанных до 1 января 2017 г. в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции» на 2019 - 2025 годы.

Согласно разделу 1 указанного постановления необходимость принятия программы вызвана тем, что несмотря на реализацию региональной адресной программы «Переселение граждан из многоквартирных домов, признанных до 1 января 2012 г. в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации» на 2013 - 2017 годы, проблема улучшения жилищных условий граждан, проживающих в аварийном жилищном фонде, продолжает оставаться в числе особо актуальных и первостепенных, так как значительная часть жилищного фонда не удовлетворяет потребностям населения.

Проживая в аварийном жилищном фонде, граждане постоянно подвергаются опасности. Уровень благоустройства и санитарно-эпидемиологическое состояние жилых помещений не соответствуют современным требованиям, предъявляемым к качеству жилья. Кроме этого, аварийный жилищный фонд ухудшает внешний облик городов, сдерживает развитие социальной и инженерной инфраструктуры, снижает инвестиционную привлекательность муниципальных образований.

Основным мероприятием программы является переселение граждан из аварийных многоквартирных домов, признанных таковыми до 1 января 2017 г.

Финансирование программы осуществляется за счет областного и местных бюджетов, а также за счет средств публично-правовой компании «Фонд развития территорий».

Поскольку многоквартирный дом, в котором расположены принадлежащие предпринимателю спорные помещения, включен в перечень многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 г., Администрация 13 мая 2022 г. издала Распоряжение № 664 об изъятии для муниципальных нужд жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и земельного участка под домом, в том числе помещений, принадлежащих предпринимателю.

Правовые последствия признания жилого многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции для собственников нежилых помещений в многоквартирном жилом доме законодательством прямо не урегулированы, поэтому суды при рассмотрении настоящего спора правомерно в соответствии с пунктом 1 статьи 6 Гражданского кодекса и частью 1 статьи 7 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) применили по аналогии нормы, регулирующие сходные

правоотношения в отношении жилых помещений, а именно положения пункта 10 статьи 32 Жилищного кодекса, статей 239.2, 279 Гражданского кодекса, статей 56.8, 56.10 Земельного кодекса.

В соответствии с разъяснениями, приведенными 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 признание в установленном порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является, по общему правилу, основанием для предъявления органом, принявшим такое решение, 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 каждого жилого помещения в доме путем выкупа, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию.

В силу статей 56.2, 56.10 Земельного кодекса, части 1 статьи 32 Жилищного кодекса обязанность по выплате выкупной цены изымаемого помещения возлагается на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об изъятии земельного участка и помещения.

Комитет не оспаривает, что в связи с признанием многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу нежилые помещения предпринимателя подлежат изъятию при условии предварительного и равноценного возмещения.

Учитывая, что соглашение об изъятии нежилых помещений сторонами не было заключено, между ними возник спор об определении размера возмещения, такой размер подлежал определению судом при рассмотрении настоящего дела.

Согласно части 7 статьи 32 Жилищного кодекса, регламентирующей порядок обеспечения жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных нужд, при определении размера возмещения за 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 его доли 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 досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Применяя порядок и механизм изъятия помещений, предусмотренный указанной статьей, при изъятии нежилых помещений в многоквартирном доме в связи с признанием его аварийным и подлежащим сносу, необходимо учитывать следующее.

Конституция Российской Федерации, закрепляя в статье 40 право граждан на жилище, возлагает на органы государственной власти и местного самоуправления обязанность по созданию условий для осуществления права на жилище. Принятие решений о сносе домов, признанных аварийным, расселение граждан из жилых помещений в таких домах за счет средств бюджетов обусловлена выполнением органами государственной власти и местного самоуправления обязательств, возложенных на них указанной конституционной нормой.

Частью 4 статьи 15 Жилищного кодекса установлено, что жилое помещение может быть признано непригодным для проживания, многоквартирный дом может быть признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

В соответствии с абзацем вторым пункта 33 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 (далее – Положение), одним из оснований для признания жилого помещения непригодным для проживания является наличие выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации либо в результате чрезвычайной ситуации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований.

В случае, если многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, жилые помещения, расположенные в таком многоквартирном доме, являются непригодными для проживания (абзац шестой пункта 34 Положения).

Орган, принявший решение о признании дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, принимает решение об изъятии земельного участка, занятого многоквартирным домом с расположенными в нем помещениями, в том случае если собственники помещений не исполнили требование органа о сносе дома или реконструкции за счет их собственных средств.

Таким образом, в отличие от иных предусмотренных статьей 56.3 Земельного кодекса оснований для изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд изъятие земельного участка в связи

с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, обусловлено необходимостью защитить интересы собственников помещений, которые непригодны для проживания и использования, в том числе в целях обеспечения их безопасности.

При определении суммы возмещения, включая убытки, причиненные собственнику помещения его изъятием по указанному основанию, подлежат применению положения статьи 15 Гражданского кодекса, согласно которой лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

При этом под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

При определении упущенной выгоды учитываются предпринятые кредитором для ее получения меры и сделанные с этой целью приготовления (пункт 4 статьи 393 Гражданского кодекса).

В то же время в обоснование размера упущенной выгоды кредитор вправе представлять не только доказательства принятия мер и приготовлений для ее получения, но и любые другие доказательства возможности ее извлечения (пункт 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», далее – постановление Пленума ВС РФ № 7).

Как разъяснено в пункте 14 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», по смыслу статьи 15 Гражданского кодекса, упущенной выгодой является неполученный доход, на который увеличилась бы имущественная масса лица, право которого нарушено, если бы нарушения не было.

В пункте 6 Обзора судебной практики по делам, связанным с изъятием для государственных или муниципальных нужд земельных участков в целях размещения объектов транспорта, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10 декабря 2015 г., разъяснено, что при установлении размера упущенной выгоды судами принимается во внимание тот доход, который с разумной степенью вероятности был бы получен правообладателем участка, если бы он продолжил его использование исходя из тех условий, которые имели место до принятия административного решения об изъятии. В том числе учитывается деятельность правообладателя, в ходе которой использовался земельный участок, предпринятые правообладателем до

принятия административного решения об изъятии меры для получения дохода от использования участка и сделанные с этой целью приготовления.

При установлении причинной связи между нарушением обязательства и убытками необходимо учитывать, в частности, то, к каким последствиям в обычных условиях гражданского оборота могло привести подобное нарушение. Если возникновение убытков, возмещения которых требует кредитор, является обычным последствием допущенного должником нарушения обязательства, то наличие причинной связи между нарушением и доказанными кредитором убытками предполагается. Должник, опровергающий доводы кредитора относительно причинной связи между своим поведением и убытками кредитора, не лишен возможности представить доказательства существования иной причины возникновения этих убытков (пункт 5 постановления Пленума ВС РФ № 7).

Получение дохода от сдачи в аренду имущества, находящегося в многоквартирном доме, признанном аварийным и непригодным для проживания, не является типичным, в связи с чем в данном случае наличие причинно-следственной связи между изъятием имущества и возникновением упущенной выгоды не может предполагаться.

Следовательно, в отличие от изъятия земельного участка для использования в иных необходимых для государства нужд, в данном случае именно на правообладателя имущества возложена обязанность по доказыванию того, что им были предприняты необходимые меры для получения выгоды и сделаны необходимые для этой цели приготовления, а решение уполномоченного органа об изъятии имущества явилось причиной, не позволившей ему получить упущенную выгоду (доход).

Суды, определяя в настоящем споре размер упущенной выгоды в виде неполученной арендной платы, которую предприниматель (арендодатель) мог бы получить при сдаче в аренду принадлежащих ему нежилых помещений, если бы принадлежащее ему имущество не изымалось для муниципальных нужд, исходя из средней рыночной стоимости аренды помещений, определенной экспертом на основании ценовых предложений средней стоимости 1 кв. м в том районе города Новокузнецка, где расположен многоквартирный дом, не учли приведенных норм права и правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации.

Суды не исследовали вопрос, могли ли спорные помещения сдаваться в аренду в спорный период (с декабря 2022 г. по декабрь 2023 г.) и мог ли предприниматель получить доход в размере среднерыночной арендной платы в данный период за нежилые помещения, расположенные в многоквартирном доме, который еще до 2017 года признан аварийным, не пригодным для проживания и использования.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций нарушили нормы материального и процессуального права, неполно исследовали обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, возникшего между сторонами в части определения размера компенсации за изымаемое имущество, поэтому

обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное, исследовать все обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора; правильно применив нормы материального и процессуального права, разрешить спор, распределить судебные расходы на оплату судебной экспертизы и государственной пошлины с учетом принятого судебного акта.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹ – 291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Кемеровской области от 29 мая 2024 г., постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 22 августа 2024 г. и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 12 декабря 2024 г. по делу № А27-6217/2023 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Кемеровской области.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Р.А. Хатыпова

Н.С. Чучунова