

Утверждены
Решением Совета СРО Ассоциации оценщиков «СПО»
Протокол №13 от 07 июля 2026 года

Методические рекомендации
по определению размера возмещения
за изымаемые жилые помещения, а также
нежилые помещения в многоквартирных домах
(версия от 05.05.2026)

Москва

2026

СОДЕРЖАНИЕ

Предисловие.....	3
1. Область применения.....	3
2. Термины и определения.....	4
3. Особенности при составлении задания на оценку	6
4. Состав размера возмещения за изымаемые объекты недвижимости	8
4.1 Общие положения.....	8
4.2. Рыночная стоимость объекта оценки.....	9
4.3. Определение рыночной стоимости доли в праве на земельный участок.....	12
5. Определение размера убытков собственников изымаемых объектов недвижимости.....	15
5.1. Перечень убытков.....	15
5.2 Убытки, обусловленные временным пользованием иным аналогичным объектом (У1).....	16
5.3 Убытки, связанные с переездом (У2)	16
5.4 Компенсация за произведенный капитальный ремонт (У3).....	17
5.5 Поиск и приобретение объекта недвижимости взамен изымаемого (У4)	19
5.6 Оформление права собственности (У5).....	20
5.7 Досрочное прекращение обязательств, упущенная выгода (У6)	20
5.8 Убытки, связанные с потерей зеленых насаждений и благоустройства, прочие убытки (У7)	22
Приложение 1 - Судебная практика по включению суммы компенсации за произведенный капитальный ремонт в выкупную цену.	23

Предисловие

Настоящие Методические рекомендации разработаны на базе СПОД РОО 03-17-2023, принятых и одобренных решением Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) от «18» июля 2023 г., протокол №70 с изменениями, внесенными решением Методического Совета РОО от «25» июля 2025 г., Протокол №6.

Подготовлены членом Методического совета РОО д.э.н. Хлопцовым Д.М. и практикующими оценщиками, членами РОО Щербаковой Л.С., Смирновой С.В., с учетом замечаний и предложений:

- членов РОО к.т.н. Баринова Н.П., Консетовой В.В., Левченко Е.В., к.э.н. Табаковой С.А., к.т.н. Лейфера Л.А., Кудимова И.С., д.э.н. Захматова Д.Ю.;
- члена СРО Ассоциации оценщиков «СПО» Онищенко Н.И.;
- членов Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» к.э.н. Лебединского В. И., Н.Р. Киршиной, А.В. Зумберга, к.э.н. Б.Б. Богоутдинова, Г.В. Третьяковой.

1. Область применения

1.1. Настоящие Методические рекомендации описывают общие основы определения размера возмещения за следующие изымаемые объекты недвижимости (далее – изымаемые объекты недвижимости):

- жилые помещения, в том числе индивидуальные жилые дома, части жилых домов, квартиры, части квартир, комнаты;
- нежилые помещения в многоквартирных жилых домах¹.

Настоящие Методические рекомендации не учитывают особенности изъятия мемориальных квартир-памятников истории, жилых помещений специализированного жилищного фонда, помещений по договорам социального найма и помещений жилищного фонда социального использования.

1.2. Размер возмещения субъектами оценочной деятельности определяется согласно основам, изложенным в настоящих Методических рекомендациях, в следующих случаях:

- при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд при признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу и реконструкции, в том числе если:
 - многоквартирный жилой дом расположен на территории обособленного или закрытого военного городка или принадлежит органу, в котором предусмотрена военная служба;
 - многоквартирный жилой дом расположен на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории;
- при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд без признания дома аварийным;
- при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, а также правообладателей объектов недвижимости, расположенных на земельных участках.

¹ Определение размера возмещения за изымаемые нежилые помещения в многоквартирных домах выполняется аналогично жилым помещениям в многоквартирных домах (аналогия закона). (Определение Верховного суда Российской Федерации по делу № 25-КГ25-3-К4 от 17.06.2025 года)

1.3. Настоящие Методические рекомендации могут быть использованы также судебными экспертами при проведении экспертизы по определению размера возмещения за изымаемые объекты недвижимости.

2. Термины и определения

В настоящих Методических рекомендациях используются следующие основные термины и определения, установленные нормативными правовыми актами:

Жилым помещением признается:

- жилой дом, часть жилого дома;
- квартира, часть квартиры;
- комната (ст. 16 ЖК РФ, п. 5 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47).

Жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем (ст. 16 ЖК РФ; п. 5 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47).

Квартира - 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 из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (ст. 16 ЖК РФ; п. 5 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47).

Комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире (ст. 16 ЖК РФ; п. 5 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47).

Многоквартирный дом (далее - МКД) - здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя общее имущество (п. 6 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47; п. 6 ст. 15 ЖК РФ).

Основание для признания жилого помещения непригодным для проживания - 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;
- изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей (п. 33 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47).

Основание для признания многоквартирного дома аварийным - аварийное техническое состояние его несущих строительных конструкций (конструкции) или многоквартирного дома в

целом, характеризующееся их разрушением либо повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения многоквартирного дома, и (или) кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости многоквартирного дома (п. 34 Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47).

Аварийное состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения и (или) характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта (п. 3.13 ГОСТ 31937-2024 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния).

Убытки - 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) (ч. 2 ст. 15 ГК РФ)

Капитальный ремонт объектов капитального строительства - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов (п. 14.2 ст.1 ГрК РФ).

Общее имущество в многоквартирном доме:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (ст. 36 ЖК РФ).

Возмещение за изымаемое жилое помещение – денежная сумма, включающая в себя рыночную стоимость жилого помещения, рыночную стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночную стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом доли собственника 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, 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 (ч.7 ст.32 ЖК РФ).

3. Особенности при составлении задания на оценку

3.1. Объект оценки

В состав характеристик объекта оценки рекомендуется включать информацию о наличии или отсутствии на изымаемом земельном участке зеленых насаждений, благоустройства и надворных построек, а также их количественные и качественные показатели.

3.2. Дата оценки

Размер возмещения при изъятии жилых помещений в многоквартирных домах, при осуществлении комплексного развития территории жилой застройки, определяется на день, предшествующий дню принятия решения о комплексном развитии территории (п. 3 ст. 32.1 ЖК РФ).

Во всех остальных случаях дата оценки определяется в полном соответствии с Федеральными стандартами оценки и ФЗ № 135. В качестве даты оценки рекомендуется использовать дату, ближайшую к дате составления отчета или заключения судебного эксперта, в период проведения оценки.

3.3. Цель оценки

Формулировка цели оценки может включать «изъятие» или «определение размера возмещения при изъятии» с указанием в рамках какого проекта и на каких основаниях оно производится.

Примеры формулировок цели оценки (выделенное курсивом указывается в случае необходимости):

- Цель оценки – определение рыночной стоимости изымаемых земельных участков *и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества* и размера убытков, причиняемых таким изъятием, *а также недвижимого имущества, предоставляемого взамен изымаемого недвижимого имущества* в соответствии с Распоряжением №..... от _____._____ г.

Основание п. 1 (пп.5) ст. 56.7 ЗК РФ

- Цель оценки – определение рыночной стоимости земельных участков *и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества*, убытков, причиненных изъятием земельных участков, включая убытки, возникающие в связи с невозможностью исполнения правообладателями таких земельных участков обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, и упущенная выгода, *а также недвижимого имущества, предоставляемого взамен изымаемого недвижимого имущества* в соответствии с Распоряжением №..... от __.__.____ г.

Основание п. 2 ст. 56.8 ЗК РФ

- Цель оценки – определение размера возмещения за жилое помещение, в которое включается 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 изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения в соответствии с Распоряжением №..... от __.__.____ г.

Основание п. 7 ст. 32 ЖК РФ

- Цель оценки – определение равноценного возмещения за жилое помещение, в которое 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 изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения в соответствии с Распоряжением о комплексном развитии территории №..... от __.__.____ г.

Основание п. 3 ст. 32.1 ЖК РФ

- иные варианты формулировок.

3.4. Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин.

Определить размер убытков, причиненных собственнику (или правообладателю) объекта оценки его изъятием.

Определить размер возмещения при изъятии как сумму рыночной стоимости объекта оценки и размера убытков.

Целесообразно указать состав (перечень) убытков, учитываемых в отчете об оценке.

3.5. Допущения в отношении условий предполагаемой сделки

Определение размера возмещения за жилые помещения в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, рекомендуется выполнять (на основе ст. 32 ЖК РФ) при следующих допущениях в отношении условий предполагаемой сделки:

- собственники помещений в установленные сроки не осуществили и не осуществят снос или реконструкцию указанного дома (п. 10 ст. 32 ЖК РФ);
- в случае расположения указанного дома на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, собственники помещений не подали и не подадут заявление на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию дома (п. 11 ст. 32 ЖК РФ).

3.6. Предпосылка о текущем использовании объекта оценки

Рыночная стоимость изымаемых объектов недвижимости рассматривается в состоянии и разрешенном использовании на день, до принятия решения об изъятии.

В составе предпосылок стоимости указывается, что предполагаемым использованием объекта является текущее использование.

Дополнительные пояснения относительно предпосылки о текущем использовании.

В целях определения размера возмещения рыночная стоимость земельного участка, право частной собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на земельный участок определяется исходя из разрешенного использования земельного участка на день, предшествующий дню принятия решения об изъятии земельного участка.

Планируемое изъятие земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества не учитывается при определении размера возмещения (п. 5 ст. 56.8 ЗК РФ).

В случае, если одновременно с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таких земельных участках и принадлежащих правообладателям таких земельных участков объектов недвижимого имущества, в размер возмещения включается рыночная стоимость этих объектов недвижимого имущества, право частной собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на эти объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению (п. 2 ст. 56.8 ЗК РФ).

Рыночная стоимость подлежащих прекращению прав на объекты капитального строительства, расположенные на изымаемом земельном участке, также по аналогии с участком рассматривается в состоянии и разрешенном использовании на день, до принятия решения об изъятии.

В составе предпосылок стоимости указывается, что предполагаемым использованием объекта является текущее использование.

4. Состав размера возмещения за изымаемые объекты недвижимости

4.1 Общие положения

4.1.1. Расчет размера возмещения за изымаемые объекты недвижимости выполняется по формуле:

$$PB = PC + Y \quad (1)$$

где: **PB** – размер возмещения;

PC – рыночная стоимость объекта оценки;

Y – убытки, причиненные собственнику (или правообладателю) объекта оценки его изъятием.

4.1.2. При определении размера возмещения за изымаемый объект недвижимости в аварийном МКД необходимо контролировать по правоустанавливающим документам дату приобретения права собственности на такой объект. Лица, которые приобрели право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме после признания его в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, за исключением граждан, право собственности у которых в отношении таких жилых помещений возникло в порядке наследования, имеют право на выплату возмещения за изымаемое жилое помещение, размер которого не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения (п. 8.2 ст. 32 ЖК РФ). Таким образом, максимально возможный размер возмещения в этом случае равен стоимости приобретения жилого помещения.

При отсутствии информации у оценщика об основаниях приобретения права собственности после признания дома аварийным, необходимо в соответствующем разделе указание на ограничение оценки и формирование допущения следующего содержания: оценка проводится в условиях отсутствия информации об основаниях приобретения права собственности на объект оценки при допущении, что указанное право на объект оценки возникло в порядке наследования.

4.1.3. При наличии права общей долевой собственности или права аренды со множественностью лиц на стороне арендатора в отношении земельного участка и (или) объекта недвижимого имущества размер возмещения каждому из участников долевой собственности или арендаторов рассчитывается пропорционально их доле в праве собственности на земельный участок и (или) объект недвижимого имущества, размеру обязательства по договору аренды земельного участка и (или) иной недвижимости (п. 17 «Положения о возмещении убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав...», утвержденного Постановлением Правительства от 27.01.2022 № 59, аналогично п. 9 ст. 56.8 ЗК РФ)

4.1.4. При определении размера возмещения, необходимо учитывать, что размер возмещения, сроки и условия изъятия определяются *соглашением с собственником* жилого помещения. Принудительное изъятие на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения (п. 6 ст. 32 ЖК РФ и многочисленная судебная практика).

4.2. Рыночная стоимость объекта оценки

4.2.1. Жилищный кодекс РФ предусматривает возможность предоставления «другого жилого помещения» (п. 8 ст. 32 ЖК РФ), «равнозначного жилого помещения» (п. 7 ст. 32.1 ЖК РФ), «дополнительные меры поддержки» (п. 8.1 ст. 32 ЖК РФ). Оценщиком не анализируются и не учитываются в отчете об оценке конкретного изымаемого объекта недвижимости данные возможности; рассматривается исключительно «равноценное возмещение» (п. 6 ст. 32 ЖК РФ), то есть рыночная стоимость конкретного изымаемого объекта недвижимости, указанного в задании на оценку в качестве объекта оценки.

4.2.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки выполняется в полном соответствии с Федеральными стандартами оценки с учетом указанных в настоящих Методических рекомендациях особенностей, обусловленных целью оценки. Согласно п. 1 ФСО V, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

4.2.3. Для жилых объектов недвижимости более распространено их приобретение для личного пользования или для сохранения денежных средств, а не для получения дохода. С учетом обычной цели приобретения жилых объектов недвижимости, специфики жилых объектов оценки и пп. 1 п. 12 ФСО V применение доходного подхода часто нецелесообразно.

4.2.4. Для жилых и нежилых помещений, квартир и комнат, учитывая специфику объектов оценки и пп. а п. 24 ФСО № 7, применение затратного подхода часто нецелесообразно. Для таких объектов затратный подход применяется в условиях отсутствия возможности реализации иных подходов на ограниченном рынке недвижимости.

4.2.5. Для индивидуальных жилых домов возможен к применению затратный подход при определении стоимости. Если здание эксплуатируется его собственником, то с учетом допущения о наиболее эффективном использовании (соответствующем текущему использованию) совокупный износ здания не может составлять более 80%.

4.2.6. Вследствие развитости жилищного рынка в большинстве регионов Российской Федерации более распространенным к применению для всех изымаемых объектов недвижимости является сравнительный подход.

4.2.6.1. При расчете рыночной стоимости (РС) в рамках сравнительного подхода **подбор аналогов** осуществляется в том числе с учетом следующих факторов:

- год постройки дома;
- обеспеченность дома инженерными коммуникациями;
- техническое состояние дома в целом (конструктивных элементов);
- сведения о земельном участке под домом (вид права, установление границ участка и отражение в ЕГРН, плотность застройки и застроенности, наличие благоустройства, территориальная зона и т.п.).

При выборе аналогов рекомендуется исключать из расчетов объекты с искусственным завышением стоимости собственниками помещений (анализ выполняется на основе профессионального суждения оценщика).

4.2.6.2. При определении рыночной стоимости объекта оценки важно учитывать **фактическое состояние дома**, в том числе если дом признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (п. 6 ст. 32, п. 3 ст. 32.1 ЖК РФ, а также судебная практика²).

Факт аварийности МКД может быть учтен в сравнительном подходе посредством корректировки на техническое состояние дома в целом (конструктивных элементов) по сравнению с объектами аналогами в неаварийном состоянии.

При расчете рыночной стоимости объектов оценки в аварийных домах, подлежащих сносу и расселению, следует акцентировать внимание на необходимость введения отдельных корректировок: на техническое состояние дома в целом (конструктивных элементов) и на техническое состояние внутренней отделки. Указанные корректировки могут выполняться на

² Например, согласно Определению Верховного суда от 28.05.2025 г. по делу № 306-ЭС25-3457: «... размер рыночной стоимости в выкупной цене объекта недвижимости не может превышать его реальной стоимости с учетом всех обстоятельств, в том числе физического износа (неэксплуатируемое помещение, существенный износ ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки; конструктивные элементы в целом не пригодны для эксплуатации; жилой дом, в котором располагается помещение, признан аварийным)».

основании специализированных справочников (здесь и далее: выбор конкретных источников информации, применяемых для расчетов, осуществляет оценщик).

Например, может использоваться следующий алгоритм расчетов:

- в качестве аналогов подбираются помещения в многоквартирных домах схожих годов постройки и архитектурно-планировочных решений в ближайшем окружении, в неаварийном состоянии, пригодном для проживания;

- выполняются необходимые корректировки в рамках сравнительного подхода, в том числе:

- корректировка на техническое состояние дома в целом (конструктивных элементов) с использованием метода попарных сравнений или специализированных справочников оценщика. Данная корректировка учитывает разницу в стоимости многоквартирного дома в неудовлетворительном состоянии (непригодное для проживания, требуется проведение капитального ремонта) и в удовлетворительном состоянии (требуется ремонт, но пригодно для проживания).

- корректировка на техническое состояние внутренней отделки помещения с использованием метода попарных сравнений или специализированных справочников оценщика, которая учитывают разницу стоимости объектов с разным классом отделки (от экономичного до премиальных и элитных) и ее техническим состоянием.

4.2.6.3. Результат сравнительного подхода для **индивидуального жилого дома** в ветхом состоянии или состоянии, требующем существенного капитального ремонта, который экономически не целесообразен, с участком под ним может быть ниже или примерно равен стоимости прав земельного участка как незастроенного, полученной в рамках затратного подхода для единого объекта недвижимости. В таком случае, учитывая допущение, что текущее (фактическое) использование на дату оценки является наиболее эффективным использованием, и цель оценки, для определения итоговой стоимости необходимо отдать предпочтение результату затратного подхода с определением затрат на снос объекта и определением стоимости годных остатков, как приводящего к наиболее достоверному результату.

4.2.7. Рыночная стоимость объекта оценки должна включать следующие показатели:

$$PC = PCO_{3y} + PCO_{и} + PC_{окс} \quad (2)$$

где: **PC** – рыночная стоимость объекта оценки;

PCO_{3y} - рыночная стоимость подлежащих прекращению прав на земельный участок;

PCO_и – рыночная стоимость иного общего имущества МКД без учета прав на земельный участок;

PC_{окс} – рыночная стоимость здания/ строения/ части здания/ помещения/ объекта незавершенного строительства.

4.2.8. Очевидно, что рыночная стоимость «иного общего имущества МКД» (PCO_и) при рассмотрении индивидуальных жилых домов равна нулю. Элементы озеленения и благоустройства для индивидуальных жилых домов рассматриваются в составе убытков.

4.2.9. Перечень общего имущества собственников помещений в МКД закреплён в ст. 36 ЖК РФ, в разделе I Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном

доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными (ст.38 ЖК РФ).

Согласно ст.ст. 37, 38 ЖК РФ, ст.ст. 289, 290 ГК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение. Собственник помещения в МКД не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество. Таким образом, доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД, относимая к помещению, не может рассматриваться как самостоятельный объект гражданских прав и не имеет отдельной (от права собственности на жилое помещение) рыночной стоимости³.

Практика рыночного ценообразования и сделок купли-продажи помещений в МКД свидетельствует о том, что в состав цены помещения продавцом включается стоимость общего имущества в многоквартирном доме (в том числе доли прав на земельный участок), и покупатель не оплачивает отдельно стоимость доли в праве общей собственности на имущество в МКД.

При определении рыночной стоимости помещения сравнительным подходом путем подбора для сравнения цен предложений (сделок) по аналогичным объектам в стоимость сравнительным подходом уже включена стоимость доли в праве на общее имущество МКД (в том числе и на земельный участок для эксплуатации МКД), принадлежащая собственнику помещения.

При определении рыночной стоимости помещения доходным подходом аналогично в стоимость доходным подходом уже включена стоимость доли в праве на общее имущество МКД (в том числе и на земельный участок для эксплуатации МКД), так как получаемый доход, как правило, не разделен на составные части, образованные эксплуатацией помещения, земельного участка или иного общедомового имущества.

Таким образом, рыночная стоимость помещения в МКД обычно включает в себя долю в праве на общее имущество, в том числе на земельный участок.

4.3. Определение рыночной стоимости доли в праве на земельный участок

4.3.1. В случае оценки изымаемых объектов недвижимости затратным подходом (возможен к применению для индивидуальных домов, аварийных домов или при условии отсутствия возможности реализации иных подходов на ограниченном рынке недвижимости) стоимость земельного участка (доля в праве) должна быть учтена для застроенного земельного участка в соответствии с методикой затратного подхода (п. 24г ФСО 7).

Если объектом оценки является индивидуальный жилой дом с земельным участком под ним, то определение рыночной стоимости условно свободного участка в рамках сравнительного подхода не имеет никаких особенностей.

4.3.2. В общем случае стоимость подлежащих прекращению прав на земельный участок рассчитывается в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от

³ Например, согласно Определению Четвертого кассационного суда общей юрисдикции по делу № 88-20218/2025 от 13.08.2025: поскольку положениями статей 36 - 38 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации установлена неразрывная взаимосвязь между правом собственности на помещения в многоквартирном доме и правом общей долевой собственности на общее имущество в таком доме, стоимость доли в праве собственности на такое имущество должна включаться в рыночную стоимость жилого помещения в многоквартирном доме и не может устанавливаться отдельно от рыночной стоимости жилья.

06.03.2002 №568-р, а также «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 №1102-р, в части, не противоречащей действующим федеральным стандартам оценки. При этом рекомендуется использование сравнительного подхода (метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения).

4.3.3. В случае изъятия части земельного участка, в целях определения размера возмещения за изымаемый земельный участок (который подлежит образованию) рыночная стоимость такого земельного участка, находящегося в частной собственности (рыночная стоимость подлежащих прекращению иных прав на такой земельный участок), определяется как разница между рыночной стоимостью исходного земельного участка (рыночной стоимостью прекращаемых прав на исходный земельный участок) и рыночной стоимостью земельного участка, сохраняющегося у правообладателя (рыночной стоимостью сохраняющихся прав) (п. 4 ст. 56.8 ЗК).

4.3.4. Если объектом оценки является помещение в МКД, и перед оценщиком (судебным экспертом) не ставится прямой вопрос о величине рыночной стоимости доли в праве на земельный участок, стоимость может быть представлена единым значением рыночной стоимости помещения в МКД. При этом в отчете об оценке (заключении эксперта) должно быть ясно указано, что полученный результат включает в себя как стоимость оцениваемого помещения в МКД, так и долю в стоимости общего имущества, включая долю в праве на земельный участок.

4.3.5. Если объектом оценки является помещение в МКД, и заказчиком (или судом) поставлена задача определить отдельно рыночную стоимость помещения и рыночную стоимость земельного участка под ним, то при расчете стоимости помещения в МКД сравнительным или доходным подходом необходимо выделить долю в праве на земельный участок. Такое выделение может быть проведено тремя путями:

- Стоимость доли в праве на земельный участок может быть определена как результат оценки помещения как единого объекта недвижимости сравнительным подходом за вычетом затрат на создание (замещение или воспроизводство) помещения в МКД, включая прочее общее имущество МКД, вычетом прибыли предпринимателя, а также прибавлением величины накопленного износа. Выбор метода расчета затрат на создание осуществляет оценщик (например, на основании рыночных данных, методом сравнительной единицы на основании специализированных справочников и др.).
- Стоимость доли в праве на земельный участок может быть определена умножением результата расчета стоимости помещения в МКД как единого объекта недвижимости сравнительным (доходным) подходом на долю стоимости земли в общей стоимости домовладения (например, определенную на основании рыночных данных, с применением специализированных справочников и др.). При этом оставшуюся часть стоимости объекта следует рассматривать как стоимость помещения в МКД (включая стоимость иного общего имущества МКД).
- Стоимость доли в праве земельного участка может быть определена как произведение стоимости общего целого земельного участка на отношение площади объекта оценки к суммарной площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Для расчета

необходимо получить и использовать данные по площади всех жилых и нежилых помещений в МКД⁴.

В ситуации, когда земельный участок сформирован и поставлен на кадастровый учет, подлежит оценке право собственности на сформированный земельный участок.

4.3.6. Если земельный участок под МКД не сформирован, и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, собственникам помещений в МКД на праве общей долевой собственности принадлежат: земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства; иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (ст. 287.6 ГК РФ и ст. 36 ЖК РФ). При этом образование изымаемого земельного участка и оформление прав на него не требуется. Таким образом, когда земельный участок не сформирован и не поставлен на кадастровый учет, оценке также подлежит право собственности.

4.3.7. При рассмотрении прав на земельный участок под МКД необходимо учитывать положения пункта 3 ст. 56.8 ЗК РФ:

1) в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, предоставленным юридическому лицу, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка на установленный законом предельный (максимальный) срок, а в случае отсутствия установленного законом предельного (максимального) срока - на сорок девять лет;

2) в случае прекращения права постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения земельным участком, предоставленным гражданину или имеющей право на бесплатное предоставление в собственность изымаемого земельного участка организации, рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость земельного участка;

3) в случае досрочного прекращения договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком рыночная стоимость данного права определяется как рыночная стоимость права аренды земельного участка до истечения срока действия указанных договоров.

4.3.8. В ситуации, когда земельный участок под МКД не сформирован, большую сложность вызывает определение размера общего земельного участка под МКД, подлежащего оценке. Наиболее объективным и корректным вариантом определения размера (площади) земельного участка является определение размера в соответствии с фактически используемым. В этом случае подтверждающими документами могут выступить данные технического паспорта на МКД и надворные постройки (домовладение), в котором зачастую показан периметр всего участка и указана его площадь; данные из архивных постановлений городской администрации, при условии отсутствия противоречий данным Росреестра по примыкающим объектам недвижимости.

Предельные максимальные и минимальные размеры земельных участков могут быть установлены градостроительными регламентами, принятыми в соответствии с

⁴ Подобную информацию можно получить по данным сайтов Росреестра (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>), «Реформа ЖКХ» (<https://www.reformagkh.ru>), https://dom.gosuslugi.ru/webhelp/main/source/public_repairs_info.html; данные региональных фондов: <https://fkr-mosreg.ru/>, <https://repair.mos.ru/>, <https://fkr-spb.ru/house>, и других.

законодательством о градостроительной деятельности, Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Для определения размера оцениваемого несформированного и не поставленного на кадастровый учет земельного участка возможен анализ утвержденного проекта планировки и межевания территории в квартале застройки, где расположен МКД.

4.3.9. Вышеприведенные варианты определения размера земельного участка являются в равной степени обоснованными и корректными, однако в любом случае необходим в обязательном порядке контроль полученного размера общей площади участка в сложившейся застройке с учетом сведений Единого государственного реестра недвижимости о местоположении границ смежных земельных участков, с учетом градостроительного зонирования (территориальных зон), а также утвержденных «красных» линий. Анализ рассчитанного размера земельного участка может показать отсутствие фактической возможности его образования.

В некоторых случаях, наоборот, потенциально формируемый участок может быть расширен до границ смежных земельных участков, т.к. в соответствии с положениями земельного законодательства образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам.

4.3.10. Определение размера земельного участка в границах площади застройки дома является некорректным в случае, если для полноценной эксплуатации дома правообладатели жилых помещений в МКД вынуждены использовать окружающую территорию для размещения необходимых надворных построек, дворов, подъездов и пр.

5. Определение размера убытков собственников изымаемых объектов недвижимости

5.1. Перечень убытков.

5.1.1. Гражданское законодательство исходит из того, что убытки должны быть возмещены в полном объеме. Взыскание убытков в большем объеме, нежели пострадала имущественная сфера потерпевшего, приводило бы к неосновательному обогащению. Напротив, взыскание убытков в меньшем размере приводит к тому, что нарушенные права восстанавливаются лишь частично.

5.1.2. Согласно ст. 32 ЖК РФ и сложившейся судебной практикой, в составе убытков собственника изымаемого объекта, связанных с его изъятием, учитываются убытки, связанные с:

- 1) изменением места проживания;
- 2) временным пользованием иным аналогичным объектом до приобретения в собственность другого объекта – У1;
- 3) переездом – У2;
- 4) компенсация за произведенный капитальный ремонт (в случае признания МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции) – У3;
- 5) поиском другого объекта недвижимости взамен изымаемого, риэлторские услуги – У4;
- 6) оформлением права собственности на другой объект недвижимости – У5;
- 7) досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, упущенная выгода – У6;
- 8) стоимость зеленых насаждений и надворных построек в случае изъятия индивидуальных или многоквартирных домов – У7.

Изменение места проживания, указанное в п. 1 выше, обычно включает в себя временное пользование иным объектом, переезд, поиск другого помещения и другие виды убытков (приведенные в пунктах ниже), поэтому отдельным пунктом не рассматривается.

5.1.3. Не учитываются обычно в составе убытков расходы, связанные с залоговым обязательством в отношении изымаемой квартиры по действующему кредитному договору; расходы на страхование и регистрацию ипотеки в отношении альтернативного жилого помещения, предоставляемого в залог взамен изымаемого.

5.1.4. Поскольку перечень убытков, приведенный в ст. 32 ЖК РФ, не является исчерпывающим, на практике можно встретить и другие обоснованные убытки, которые необходимо включать в состав возмещения при изъятии для государственных или муниципальных нужд жилых помещений.

5.1.5. Заказчик в задании на оценку может указать ограниченный перечень видов убытков, например, исключить убытки, которые фигурируют в судебной практике, но не указаны в ст. 32 ЖК РФ. Ответственность за последствия исключения из расчета тех или иных видов убытков в таком случае несет заказчик.

5.2 Убытки, обусловленные временным пользованием иным аналогичным объектом (У1)

5.2.1. При расчете данных убытков необходимо учесть среднюю рыночную арендную плату за аналогичный объект недвижимости в ближайшем районе местоположения по основным качественным и количественным показателям, но не относящееся к домам непригодного для проживания жилищного фонда.

5.2.2. Срок временного пользования иным аналогичным объектом ограничивается приобретением в собственность объекта недвижимости взамен изымаемому и предполагается равным среднерыночному сроку экспозиции для аналогичных объектов недвижимости при отсутствии иной информации от заказчика.

5.2.3. Данные убытки не следует учитывать в случае, если:

- по соглашению сторон собственникам изымаемого объекта недвижимости бесплатно предоставлено иное помещение для временного пользования или проживания из маневренного фонда местных органов власти;
- или по соглашению сторон принято решение о продолжении проживания в изымаемом объекте недвижимости (в том числе аварийном) до приобретения другого объекта.

5.3 Убытки, связанные с переездом (У2)

5.3.1. Учет расходов, связанных с переездом, должен ориентироваться на рыночную стоимость услуг по грузоперевозкам с учетом услуг грузчиков по среднерыночным значениям. Как правило, стоимость такого рода услуг выражается в расчете за час, при этом должно учитываться среднее значение количества часов, необходимое для перевозки имущества в соответствии с размером изымаемого объекта недвижимости.

5.3.2. При расчете размера убытков, связанных с перемещением (перевозкой), следует учитывать, что в их состав должны входить расходы, связанные с демонтажом и последующим

монтажом оборудования и мебели на новом месте, услуги по упаковке имущества, услуги грузчиков, а также услуги по доставке имущества на новое место.

В составе расходов на оплату услуг по транспортировке движимого имущества правообладателя недвижимого имущества можно выделить следующие статьи затрат (необходимо отметить тот факт, что ряд транспортных компаний работают по принципу "все включено", когда единый тариф включает все указанные ниже статьи):

- оплата демонтажа/монтажа и упаковки сложносоставного и/или хрупкого имущества;
- оплата погрузо-разгрузочных работ;
- оплата непосредственно транспортировки движимого имущества;
- оплата времени, необходимого на подачу машины.

5.3.3. Расходы на оплату услуг по транспортировке движимого имущества правообладателя объекта недвижимости рекомендуется рассчитывать исходя из допущения, что переезд будет осуществлён в пределах района расположения объекта или в близлежащие районы. Как правило, продолжительность использования услуг транспортного средства с учетом времени на проведение погрузочно-разгрузочных работ, составляет в среднем от 3 до 6 часов в зависимости от количества движимого имущества.

5.3.4. Следует также учитывать, что при временном пользовании иным помещением затраты на перебазирование движимого имущества у правообладателя возникают два раза: первый раз при перебазировании в арендуемый объект недвижимости на время поиска и приобретения недвижимости взамен изымаемой, второй – при перебазировании из арендованного объекта на постоянное место.

5.3.5. Необходимо отметить, что затраты, связанные с увеличением пути до работы и/или с изменением места учебы, в состав убытков, связанных с изменением места проживания, не входят.

5.3.6. При полном отсутствии движимого имущества в изымаемом объекте, выявленном по информации с осмотра, данные убытки равны нулю.

5.4 Компенсация за произведенный капитальный ремонт (УЗ)

5.4.1. Данный вид убытков необходим к учету для многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. Для остальных объектов данный вид убытков может быть равен нулю. Судебная практика в целом по этому виду убытков является противоречивой. При этом Определения Верховного Суда Российской Федерации для МКД, признанных аварийными и подлежащими реконструкции или сносу⁵, абсолютно однообразны: компенсация за произведенный капитальный ремонт должна быть учтена в размере возмещения.

Рекомендуется при составлении задания на оценку указывать и согласовывать с заказчиком включается ли компенсация за непроведённый капитальный ремонт в состав убытков при расчете.

5.4.2. Рыночная стоимость аварийного жилого помещения в сумме с компенсацией за произведенный капитальный ремонт не может превышать стоимость аналогичного жилого

⁵ от 28.05.2025 № 306-ЭС25-3457 по делу № А12-24029/2023; от 31.01.2023 № 53-КГ22-17-К8; от 02.11.2020 № 304-ЭС20-16300 по делу № А03-706/2018; от 10.09.2019 № 7-КГ19-1

помещения (схожих годов постройки и архитектурно-планировочных решений в ближайшем окружении), пригодного для проживания, в МКД с хорошим и/или удовлетворительным состоянием конструктивных элементов.

5.4.3. Индивидуальным вариантом расчета для конкретного жилого помещения компенсации за произведенный капитальный ремонт МКД может быть расчет абсолютного значения величины корректировки на техническое состояние МКД (аварийность дома в целом) на основе разницы значений стоимости изымаемого помещения (объекта оценки) при допущении удовлетворительного состояния конструктивных элементов МКД и стоимости изымаемого помещения (объекта оценки) с учетом фактического аварийного состояния МКД.

Например, может использоваться следующий алгоритм расчета:

- в качестве аналогов подбираются помещения в многоквартирных домах схожих годов постройки и архитектурно-планировочных решений в ближайшем окружении, в неаварийном состоянии, пригодном для проживания;

- выполняются необходимые корректировки в рамках сравнительного подхода, в том числе корректировка на техническое состояние дома в целом (конструктивных элементов) с использованием метода попарных сравнений или специализированных справочников оценщика, которая учитывает разницу в стоимости объектов в неудовлетворительном состоянии (непригодные для проживания, требующие капитального ремонта) и в удовлетворительном состоянии, требующее ремонта, но пригодные для проживания.

5.4.4. Обобщенными для МКД в целом вариантами расчета компенсации за произведенный капитальный ремонт могут быть следующие:

5.4.4.1. Обследование жилого дома, разработка проекта и составление сметы капитального ремонта МКД — это по определению наиболее полный и достоверный способ определения компенсации. Однако ввиду значительных материальных и временных затрат он применяется редко. Для корректного и обоснованного использования данного метода необходимо привлекать профильного специалиста — инженера проектировщика или сметчика с соответствующим допуском, обладающего практическим опытом проведения обследований конструкций жилых зданий и составления проектно-сметной документации. Преимуществом применения этого варианта является наличие готового пакета документов (акт/заключение инструментального обследования с приведением детализированного сводно-сметного расчета на проведение ремонтно-восстановительных работ), что позволяет избежать использования профессионального суждения и существенно повысить точность расчёта.

5.4.4.2. Расчёт на основе аналогов, где имеется сметная документация по капитальному ремонту МКД, предполагает не только достаточное количество таких аналогов, но и обязательную верификацию их технической и конструктивной сопоставимости с оцениваемым объектом (включая тип конструктивных решений, материалы, год постройки, инженерные системы и пр.), — после чего на основе сравнительного анализа фактического состояния аналогов и величины приведённых затрат на единицу площади формируется обоснованная величина компенсации за произведённый капитальный ремонт рассматриваемого МКД.

5.4.4.3. Расчет на основе укрупненных показателей стоимости капитального ремонта по Приказу Минстроя России от 6 мая 2024 г. № 306/пр «Об утверждении методических

рекомендаций по определению оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома» или по специализированным справочным данным.

5.4.4.4. Определение стоимости капитального ремонта на основе стоимости замещения возможно по следующим вариантам:

- a. на основании специализированных справочных данных как величина накопленного физического износа в рублях. Данный вариант предполагает определение стоимости замещения всего МКД, определение коэффициента износа, определение величины износа в рублях при допущении, что величина износа в рублях равна стоимости компенсации за произведенный капитальный ремонт;
- b. на основе Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, утвержденной Приказом Минстроя России от 04.08.2020 N 421/пр.
- c. на основе Приказа Минстроя № 306/пр от 06.05.2024 г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома».
- d. на основе Приказа Минстроя России от 5 марта 2025 г. № 137/пр «Об утверждении укрупненных нормативов цены строительства» «Укрупненные нормативы цены строительства. НЦС 81-02-01-2025. Сборник № 01. Жилые здания».

5.4.4.5. Все описанные выше варианты расчета ведут к получению стоимости капитального ремонта всего дома целиком (МКД). Размер доли собственника отдельного жилого помещения в компенсации за произведенный капитальный ремонт МКД рассчитывается пропорционально размеру доли площади жилого помещения (квартиры) в общей площади всех жилых и нежилых помещений в МКД.

5.4.5. Необходимо учесть, что некоторые варианты расчета на основе стоимости замещения требуют анализа и в случае необходимости - добавления затрат на демонтаж заменяемых / подлежащих ремонту конструктивных элементов.

При наличии данных о затратах на проведенные капитальные ремонты МКД (возможно по данным о проведенной замене/ремонту части конструктивных элементов здания) необходимо вычесть выявленные затраты с учетом стоимости денег во времени, но при расчете рыночной стоимости изымаемого объекта проведенные капитальные ремонты также учитываются в состоянии МКД.

Судебная практика, актуальная на дату подготовки настоящих Методических рекомендаций, по включению суммы компенсации за произведенный капитальный ремонт в выкупную цену приведена в Приложении 1.

5.5 Поиск и приобретение объекта недвижимости взамен изымаемого (У4)

5.5.1. При расчете затрат по поиску и приобретению нового объекта в их величину включаются расходы на оплату услуг агентств недвижимости, которые как правило, учитывают не только поиск и подбор нового объекта, но и проверку правоустанавливающих документов, и оформление договора купли-продажи, и сопровождение процедуры государственной регистрации, однако не включают государственные пошлины на регистрационные действия. Соответственно, необходимо провести анализ рынка услуг агентств недвижимости с целью

определения среднего значения стоимости услуг такого рода, которые обычно выражаются в процентах от стоимости приобретаемого объекта недвижимости и могут иметь выраженную региональную зависимость.

5.5.2. Значение стоимости предполагаемого к покупке объекта приравнивается к рыночной стоимости изымаемого объекта недвижимости, на которую может рассчитывать собственник при поиске и приобретении иного объекта недвижимости. Для помещений в МКД, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, значение стоимости предполагаемого к покупке объекта приравнивается к сумме рыночной стоимости изымаемого объекта (РС) и компенсации за произведенный капитальный ремонт (УЗ), на которые может рассчитывать собственник при поиске и приобретении иного объекта недвижимости.

5.5.3. Учет стоимости услуг по подбору предполагаемого к покупке объекта недвижимости осуществляется только в том случае, если соответствующая стоимость не включена в цены сделок (предложений), использованных при проведении оценки сравнительным подходом, а также не выполняется за счет бюджета структуры, осуществляющей процедуру изъятия, силами подрядных организаций.

5.6 Оформление права собственности (У5)

В составе убытков необходимо учесть величину расходов (госпошлины) по оформлению прав собственности на новый объект недвижимости (в ряде случаев и на общее имущество в МКД, в частности – на долю в земельном участке).

Размер государственной пошлины по регистрации сделок с недвижимым имуществом устанавливается в соответствии с Налоговым кодексом РФ, ст. 333.33, п.1, подпункты 21-33. С 01.01.2025 г. размер пошлин был изменен, соответственно необходимо использовать актуальные значения величин.

5.7 Досрочное прекращение обязательств, упущенная выгода (У6)

5.7.1. Согласно пункту 2 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации упущенная выгода представляет собой «неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено».

5.7.2. В процессе изъятия жилых объектов недвижимости могут возникнуть убытки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами и/ или упущенная выгода в следующих случаях:

- при осуществлении профессиональной деятельности (самозанятые) или индивидуальной предпринимательской деятельности (индивидуальные предприниматели) проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение (ч.2 ст.17 ЖК РФ);
- при наличии действующего договора аренды (найма) на изымаемый объект недвижимости.

5.7.3. В процессе изъятия нежилых помещений в МКД могут возникнуть убытки в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами и/ или упущенная выгода в следующих случаях:

- при осуществлении правообладателями объектов профессиональной деятельности (самозанятые) или индивидуальной предпринимательской деятельности (индивидуальные предприниматели), а также предпринимательской деятельности юридических лиц;
- при наличии действующего договора аренды на изымаемый объект недвижимости.

5.7.4. При изъятии объекта недвижимости, правообладателю может быть предоставлено временное пользование иным объектом до приобретения в собственность аналогичного объекта недвижимости, компенсируются убытки на поиск другого аналогичного объекта и компенсируются убытки на оформление права собственности на другой аналогичный объект. Поэтому период неполучения доходов, аналогично сроку временного пользования иным объектом недвижимости, не может превышать среднерыночный срок экспозиции для аналогичных объектов недвижимости.

Кроме периода неполучения доходов может быть учтен период восстановления предпринимательской деятельности.

5.7.5. При наличии действующих договоров аренды или договорных обязательств, обусловленных профессиональной или предпринимательской деятельностью, необходимо проанализировать договоры на предмет наличия и условий возникновения штрафных санкций при их досрочном прекращении. Но часто в договорных отношениях изъятие объекта рассматривается как форс-мажорное обстоятельство, в результате которого штрафные санкции не реализуются на практике.

5.7.6. Правоприменительная практика складывается таким образом, что бремя доказывания наличия и размера упущенной выгоды лежит на пострадавшей стороне, которая должна доказать, что она могла и должна была получить определенные доходы, и только нарушение обязательств стало причиной, лишившей ее возможности получить прибыль от реализации товаров (выполнения работ, оказания услуг).

В случае, если в результате изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества у правообладателей изымаемой недвижимости возникают убытки в связи с невозможностью исполнения ими обязательств перед третьими лицами, в том числе основанных на заключенных с такими лицами договорах, правообладатели изымаемой недвижимости обязаны представить лицу, выполняющему работы по оценке изымаемых объектов недвижимого имущества или оценке прекращаемых прав и размера убытков, причиняемых таким изъятием, документы, подтверждающие возникновение у правообладателей изымаемой недвижимости убытков в связи с невозможностью исполнения указанных обязательств (п. 6 ст. 56.8 ЗК РФ).

5.7.7. Расчет упущенной выгоды производится только в том случае, если правообладателем будут представлены подтверждающие документы, например:

- Декларация о доходах;
- Действующий договор аренды (найма), в котором отражены все существенные условия договора;
- Документы, подтверждающие получение дохода по договору аренды (платежные поручения, выписки со счетов и т.п.);
- Акт приема - передачи объекта недвижимости;
- И другие.

5.7.8. После предоставления заинтересованным лицом документов и информации, подтверждающих размер упущенной выгоды, рекомендуется выполнить анализ полученной информации на соответствие рыночным диапазонам и, в случае существенных отличий от рыночных диапазонов, рекомендуется запросить дополнительные подтверждения и обоснования, а также отметить данные факты в отчете об оценке.

5.7.9. Процесс определения размера упущенной выгоды в общем случае можно разделить на следующие этапы:

- Получение и анализ документов, подтверждающий факт наличия упущенной выгоды;
- Определение размера денежного потока, который правообладатель получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его права не были нарушены; вычет налоговых платежей возможен только при их однозначном подтверждении правообладателем объекта недвижимости;
- Определение периода неполучения доходов (период восстановления нарушенного права);
- Обоснование ставки дисконтирования;
- Приведение денежных потоков к дате оценки (дисконтирование – в обычных условиях или аккумулярование - в случае выплаты размера возмещения позже фактического изъятия).

Рост потока доходов от аренды в течение периода неполучения доходов возможен к учету только в том случае, если он был зафиксирован в договоре аренды.

5.8 Убытки, связанные с потерей зеленых насаждений и благоустройства, прочие убытки (У7)

5.8.1. К категории реального ущерба для индивидуальных жилых домов можно отнести рыночную стоимость зеленых насаждений, элементов благоустройства и незарегистрированных надворных построек, но учет или неучет таких элементов должен оговариваться в задании на оценку.

Прямо оговорено «возмещение убытков за неотделимые улучшения, в том числе насаждения, которые были повреждены или иным образом стали недоступны для использования правообладателем» в п. 5д Постановления Правительства РФ от 27.01.2022 № 59.

5.8.2. Стоимость зеленых насаждений, благоустройства и надворных построек рекомендуется учитывать не в стоимости прав на земельный участок, а отдельными элементами.

5.8.3. При этом стоимость благоустройства и надворных построек рекомендуется определять в рамках затратного подхода в смонтированном состоянии с учетом износа.

5.8.4. Стоимость зеленых насаждений рекомендуется определять с учетом их размера и возраста, которое можно определить по данным Правообладателя при наличии документального приобретения насаждений, либо при привлечении независимого специалиста – дендролога.

Приложение 1 - Судебная практика по включению суммы компенсации за произведенный капитальный ремонт в выкупную цену.

Согласно сложившейся судебной практике юридически значимыми и важными критериями, подлежащими анализу при включении суммы компенсации за произведенный капитальный ремонт⁶ в выкупную цену, являются⁷:

- 1) нуждаемость многоквартирного дома в проведении капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения в нем;
- 2) в счет компенсации за произведенный капитальный ремонт включаются стоимости капитального ремонта лишь тех составных частей многоквартирного дома, которые требовали такого ремонта на момент первой приватизации жилого помещения в доме⁸;
- 3) установление факта исполнения в части / неисполнения наймодателем⁹ обязанности по производству капитального ремонта дома, повлекшего ухудшение его технического состояния (потерю эксплуатационных, механических и других качеств), поскольку в случае проведения необходимого капитального ремонта конструктивных элементов здания существенно уменьшился бы износ, а также способствующего в дальнейшем утрате стоимости конструктивного элемента и здания в целом, и как следствие снижению их уровня надежности;
- 4) наличие/отсутствие изымаемого дома в региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах¹⁰;
- 5) дата приобретения прав на изымаемое жилое помещение (напр., дата после вынесения решения об изъятии означает, что покупатель уплатил за него стоимость, определенную уже с учетом его технического состояния, компенсация не подлежит выплате¹¹).

Несмотря на то, что данная компенсация отнесена законодателем к убыткам, факт уплаты или неуплаты правообладателем взносов на капитальный ремонт не имеет правового значения при разрешении вопроса о включении суммы компенсации за произведенный капитальный ремонт в выкупную цену жилого помещения¹².

⁶ включается в выкупную цену ввиду уменьшения рыночной стоимости имущества в связи с отсутствием капитального ремонта

⁷ Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 14.03.2024 по делу N 88-5085/2024 (УИД 72RS0025-01-2021-007994-38)

⁸ Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 05.06.2024 по делу N 88-11290/2024 (УИД 11RS0001-01-2021-017406-13)

⁹ Невыполнение наймодателем обязанности по производству капитального ремонта дома, в результате которого произошло снижение уровня надежности здания, может служить основанием для предъявления собственником жилого помещения, приобретшим право собственности в порядке приватизации либо по иному основанию, требований о включении компенсации за произведенный капитальный ремонт многоквартирного дома в выкупную цену жилого помещения на основании части 7 статьи 32 ЖК РФ.

¹⁰ Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 15.04.2024 N 88-7722/2024 (УИД 63RS0039-01-2022-006900-06)

¹¹ Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 14.05.2021 N Ф01-788/2021 по делу N А29-4674/2018

¹² Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 01.12.2022 N 88-23269/2022 (УИД 04RS0001-01-2021-002432-05)

При этом, объем капитального ремонта, производимого в целях исполнения обязательств бывшего наймодателя, ограничен работами, прямо указанными в положениях ст. 166 ЖК РФ, и включает в себя только:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Необходимо привести информацию о конструктивных частях многоквартирного дома, которые требовали такого ремонта на момент первой приватизации жилого помещения в доме, (не)производился капитальный ремонт, а также анализ и обоснование включаются ли в состав компенсации работы, не приведённые в положениях ст. 166 ЖК РФ (например, прочие работы не согласуются с перечнем работ, указанных в ст. 166 Жилищного кодекса Российской Федерации¹³, а ремонт фундамента не принят к расчету без наличия сведений о производстве его ремонта ранее).

В случае отсутствия полной и достоверной информации об объемах и периодах производства капитального ремонта, а также сведений мониторинга технического состояния несущих конструкций в течение всего периода эксплуатации здания, объективно определить размер компенсации за непроизведенный капитальный ремонт затратным методом не представляется возможным.

¹³ Определение Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 27.01.2022 по делу N 88-1329/2022