

I. ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО

М.А. АБАКУМОВ,

младший научный сотрудник лаборатории правовых исследований новых форм
межгосударственного сотрудничества и интеграции ИЗиСП

О ЕДИНСТВЕ СУДЬБЫ НЕДВИЖИМОЙ ВЕЩИ И СВЯЗАННОГО С НЕЙ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ПРИ ИЗЪЯТИИ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

Судебные дела об изъятии имущества у физических и юридических лиц для государственных или муниципальных нужд составляют значимую часть практики судов общей юрисдикции и арбитражных судов. Особое место среди них занимают дела об изъятии земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в целях обеспечения комплексного развития территории (далее — КРТ), которое было добавлено в качестве одного из оснований изъятия 30 декабря 2020 г. в связи с принятием Федерального закона от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий»¹. За неполные пять лет применения механизма комплексного развития территории для изъятия имущества граждан для публичных нужд было принято 862 решения о комплексном развитии территории, в проработке и активной стадии реализации находится 1660 территорий общей площадью 39,1 тыс. га², при этом 336 из них — на территории г. Москвы³. За это время в судах общей юрисдикции и арбитражных судах Московского округа сформировалась практика по спорам об изъятии недвижимого имущества и определении размера возмещения.

¹ СЗ РФ. 2021. № 1 (ч. I). Ст. 33.

² См.: Мониторинг реализации механизма комплексного развития территорий субъектами Российской Федерации. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/trades/kompleksnoe-razvitie-territoriy/1-monitoring-realizatsii-mekhanizma-kompleksnogo-razvitiya-territoriy-subektami-rossiyskoj-federatsii/> (дата обращения: 17 сентября 2025 г.).

³ См.: Московская программа комплексного развития территорий. URL: <https://krt.mos.ru> (дата обращения: 17 сентября 2025 г.).

Комплексное развитие территорий в г. Москве является одним из примеров сложившейся в мире тенденции джентрификации¹ мегаполисов, оно имеет целью обновление и развитие бывших (заброшенных) промышленных зон и неэффективно используемых участков, на которых расположены недостроенные объекты, пустыри и др. Хотя сам процесс «облагораживания» г. Москвы может рассматриваться как положительное явление, реализация комплексного развития территорий практически во всех случаях приводит к существенному вмешательству в права граждан, особенно это касается права частной собственности. В соответствии со ст. 35 Конституции РФ: «...никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения». В связи с этим необходимо, чтобы регулирование комплексного развития территорий предоставляло гражданам надежные гарантии соблюдения их конституционных прав и свобод и эффективные средства правовой защиты для устранения любых нарушений, которые могут возникнуть в процессе изъятия недвижимого имущества.

Если воспользоваться картой проектов комплексного развития территорий в г. Москве, то можно заметить, что большинство проектов комплексного развития территории затрагивают районы со старым жилым фондом, а также участки, на которых расположены гаражи-боксы и машино-места. В связи с этим несмотря на то, что ГрК РФ выделяет четыре вида комплексного развития территории в зависимости от категории земельных участков и объектов недвижимости, которые могут быть включены в зону комплексного развития территории (КРТ жилой застройки; КРТ нежилой застройки; КРТ незастроенной терри-

¹ Джентрификация (от англ. 'gentrification' — дословно «одворянивание» или «облагораживание») — процесс преобразования городских и промышленных районов посредством реконструкции и обновления, сопровождаемый замещением изначального населения этих районов более состоятельными горожанами, а также значительным повышением цен на недвижимое имущество, товары и услуги, продаваемые в этих районах. См. подробнее о различных аспектах джентрификации: Вавилина Н.Д., Шпигунова Ю.М. Джентрификация в России как социальный процесс и социальная проблема // Развитие территорий. 2024. № 1 (35); Афанасьев К.С. Джентрификация и реиндустриализация в развитии городской территории // Вестник ЛГУ имени А.С. Пушкина. 2014. № 2.

тории; КРТ по инициативе правообладателей), наиболее распространенным является комплексное развитие территории жилой и нежилой застройки.

В связи со вступлением в силу с 1 октября 2023 г. федеральных законов от 24 июля 2023 г. № 351-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации»¹ (далее — Федеральный закон № 351-ФЗ), которым гл. 16 ГК РФ была дополнена § 2 «Общее имущество собственников недвижимых вещей», и № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»² (далее — Федеральный закон № 338-ФЗ), который в значительной степени посвящен правовому режиму общего имущества в границах «территории гаражного назначения» и в гаражном комплексе, в судебной практике встает вопрос о возмещении собственникам квартир стоимости доли в общем имуществе многоквартирного дома, а собственникам гаражей или машино-мест — доли в общем имуществе в границах территории гаражного назначения или в гаражном комплексе. Однако судебная практика не отличается единообразным подходом к решению вопроса о возмещении стоимости доли в праве общей собственности на общее имущество.

Так, в судебных делах об изъятии гаражей на территории гаражного назначения, а также машино-мест и нежилых помещений в гаражных комплексах суды отказывают собственникам в возмещении стоимости доли в праве общей собственности на общее имущество, в том числе стоимости доли в праве общей собственности на земельный участок, на котором расположены соответствующие территория гаражного назначения или гаражный комплекс. К такому выводу приходит, например, Московский городской суд в апелляционном определении от 28 мая 2025 г. по делу № 33-23166/25³.

В данном деле истец, являющийся собственником машино-места (нежилого помещения), обратился в суд с иском к ГКУ «Управление подготовки территорий», Департаменту городского имущества о признании незаконными их действий по изъятию машино-места (нежилого помещения) без выплаты компенсации

¹ СЗ РФ. 2023. № 31 (ч. III). Ст. 5777.

² СЗ РФ. 2023. № 31 (ч. III). Ст. 5764.

³ СПС «КонсультантПлюс».

стоимости его доли в праве общей собственности на общее имущество, об обязанности совершить действия по выплате дополнительной денежной компенсации доли в праве общей собственности на общее имущество.

Исковые требования были мотивированы тем, что в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 27 июня 2023 г. № 1206-ПП «О комплексном развитии территории нежилой застройки г. Москвы № 2151, расположенной в производственной зоне № 3 “Донские улицы”»¹ земельный участок, на котором расположен гаражно-строительный кооператив № 1 «Автолюбитель» с находящимся в нем недвижимым имуществом истца, подлежит освобождению, а расположенные на земельном участке здания — сносу. Распоряжением Департамента городского имущества от 4 ноября 2023 г. № 78488 «Об изъятии для государственных нужд объектов недвижимого имущества»² было постановлено изъять для государственных нужд в целях реализации комплексного развития территории нежилой застройки объекты недвижимого имущества у правообладателей. ГКУ «Управление подготовки территорий» заказало оценку рыночной стоимости принадлежащего истцу имущества с целью определения суммы компенсации при его изъятии у правообладателя. Ответчики подготовили и направили истцу сообщение об изъятии, где предложили правообладателю компенсацию за изымаемое нежилое помещение. Однако ни в проекте соглашения об изъятии, ни в отчете об оценке рыночной стоимости машино-места не учитывалась стоимость доли правообладателя в праве общей собственности на общее имущество в гаражном комплексе, состоящем из трех зданий. Таким образом, по мнению истца, при изъятии машино-места (нежилого помещения) ответчики своими действиями фактически лишают правообладателя права на компенсацию за принадлежащую ему в соответствии с положениями ст. 12, 13, 14 и 34 Федерального закона № 338-ФЗ долю в праве общей собственности на общее имущество в гаражном комплексе.

Для определения размера рыночной стоимости доли истца (собственника машино-места) в праве общей собственности на

¹ СПС «КонсультантПлюс».

² URL: <https://www.mos.ru/authority/documents/doc/51993220/> (дата обращения: 17 сентября 2025 г.).

общее имущество в гаражном комплексе истцом был привлечен эксперт. Согласно результатам проведенной оценки доля истца в праве собственности на общее имущество в гаражном комплексе определена по ч. 1 ст. 13 Федерального закона № 338-ФЗ в размере 0,004230 (пропорционально площади машино-места (нежилого помещения) истца). При этом доля в натуре не выделяется, поскольку согласно п. 1 ч. 3 ст. 13 указанного закона «собственник машино-места, нежилого помещения в гаражном комплексе не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в гаражном комплексе».

Судом первой инстанции было установлено, что согласно распоряжению Департамента городского имущества № 78488 изъятию подлежал также земельный участок, на котором были расположены три объекта недвижимости: нежилое помещение, фактически находящееся в нежилом здании, и два отдельных жилых здания. Также судом первой инстанции было установлено, что указанные объекты недвижимости фактически являются имуществом гаражно-строительного кооператива (далее — ГСК) № 1 «Автолюбитель», которым пользуются его участники¹.

Тем не менее, осуществляя толкование ст. 13, 16 и 17 Федерального закона № 338-ФЗ, которыми устанавливается правовой режим общего имущества в гаражных комплексах, суд первой инстанции пришел к выводу, что «общее имущество членов гаражного объединения разделено на доли исключительно в целях определения размера содержания такого общего имущества».

Вместе с тем суд первой инстанции не отрицает правомерность притязаний истца на компенсацию доли в праве общей собственности на общее имущество гаражного комплекса, поскольку истец «вправе получить денежную компенсацию за общее долевое имущество от ГСК № 1 “Автолюбитель”, участником которого он является, после получения ГСК № 1 “Автолюбитель” денежной компенсации за земельный участок, нежилое помещение и нежилые здания».

Московский городской суд, выступивший апелляционной инстанцией по этому делу, поддержал выводы Тверского районного суда г. Москвы и оставил решение без изменения.

Таким образом, отказывая истцу в удовлетворении его требований о возмещении стоимости доли в праве общей собствен-

¹ См.: Решение Тверского районного суда г. Москвы от 6 августа 2024 г. по делу № 2-2858/2024 // СПС «КонсультантПлюс».

ности на общее имущество гаражного комплекса, суды руководствовались по существу следующими соображениями:

во-первых, с учетом установленной в ч. 2 ст. 17 Федерального закона № 338-ФЗ обязанности собственника машино-места (нежилого помещения) соразмерно со своей долей в праве на общее имущество в гаражном комплексе участвовать в уплате налогов, сборов и иных обязательных платежей, связанных с этим общим имуществом, а также закрепления в ч. 1 ст. 16 за всеми собственниками машино-мест (нежилых помещений) в гаражном комплексе триады полномочий¹ собственника в отношении общего имущества все нормативные положения указанного закона, в том числе о единстве судьбы доли в праве общей собственности на общее имущество в гаражном комплексе собственника машино-места (нежилого помещения) и права собственности на соответствующее машино-место (нежилое помещение), запрете выдела в натуре доли в праве общей собственности на общее имущество в гаражном комплексе, запрете любых действий, влекущих за собой передачу доли в праве общей собственности на общее имущество в гаражном комплексе отдельно от права собственности на соответствующие машино-место, нежилое помещение, были введены законодателем исключительно в целях определения размера содержания общего имущества в гаражном комплексе;

во-вторых, общее имущество в гаражном комплексе принадлежит всем членам ГСК, а точнее самому ГСК как юридическому лицу особой организационно-правовой формы. Поскольку общее имущество, представляющее собой нежилые здания, в которых, в свою очередь, размещены все машино-места (нежилые помещения), изымается у ГСК, то собственники машино-мест (нежилых помещений) вправе требовать компенсацию стоимости доли в праве общей собственности от ГСК, членами которого они являются².

¹ Тем не менее и право владения, и право пользования ограничены функциональным назначением гаражного комплекса, а право распоряжения предоставлено только в пределах, установленных Федеральным законом № 338-ФЗ (например, запрет выдела в натуре — п. 1 ч. 3 ст. 13) и иными федеральными законами.

² Не все собственники машино-мест (нежилых помещений) в гаражных комплексах и гаражей на территориях гаражного назначения являются членами соответствующих ГСК, поэтому остается неясным, как в таком случае будет обеспечиваться защита частной собственности таких собственников.

Выводы судов представляются парадоксальными и алогичными. С одной стороны, доля в праве общей собственности на общее имущество в гаражном комплексе, с точки зрения суда, инструментальна и, можно сказать, мнима, потому как она существует только лишь для того, чтобы собственники машино-мест (нежилых помещений) и члены гаражных кооперативов знали о точном размере взимаемых с них обязательных платежей. А с другой стороны, доли в праве общей собственности на общее имущество в принципе не существуют, поскольку если бы они существовали, то изымать их пришлось бы у всех собственников машино-мест (нежилых помещений) напрямую, а не у ГСК. Как указывал Е.А. Суханов, «...общая собственность — это принадлежность вещи на праве собственности не одному собственнику, а одновременно нескольким лицам — сособственникам (например, наследникам, супругам), т.е. множественность субъектов одного права собственности. При этом общая вещь не делится между сособственниками на отдельные части, а одновременно принадлежит им всем сообща (*pro indiviso*), что особенно очевидно, когда такая вещь является юридически неделимой (п. 1 ст. 133 ГК РФ)»¹. Позиция же суда, согласно которой собственники машино-мест (нежилых помещений) могут возместить стоимость доли посредством предъявления требования к ГСК, предполагает, что общее имущество в гаражном комплексе имеет лишь одного собственника — ГСК², а основанием для предъявления требования к ГСК является не вещное право на долю в общем имуществе, а членство собственника машино-места (нежилого помещения) в ГСК. Как следствие, это требование вытекает из корпоративных отношений.

Проблема «зависания» доли в праве общей собственности на общее имущество в гаражном комплексе при изъятии носит более общий характер. Дело в том, что российское законодательство устанавливает два режима общей долевой собственности³, объекты и правовое регулирование которых существенно различа-

¹ Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М., 2017. С. 22.

² Однако Московский городской суд признал, что земельный участок, нежилое помещение и нежилые здания, на территории которых расположены изымаемые машино-места (нежилого помещения), являются собственностью всех членов ГСК и используется членами ГСК, то есть входят в общее имущество.

³ См.: Гражданское право: учебник: в 4 т. / отв. ред. Е.А. Суханов. М., 2023. Т. II. С. 114–117.

ются. Первый вид общей долевой собственности — это собственность нескольких лиц на оборотоспособные вещи, возникающая на основании закона или договора (§ 1 гл. 16 ГК РФ). Ко второму виду относится собственность на общее имущество, включающее объекты, не имеющие самостоятельной оборотоспособности в силу их предназначенности для обслуживания недвижимых вещей, находящихся в индивидуальной собственности (§ 2 гл. 16 ГК РФ, ст. 36–43 ЖК РФ), ст. 25 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Федеральный закон № 217-ФЗ)¹, ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Федеральный закон № 214-ФЗ)², ст. 6–17 Федерального закона № 338-ФЗ). При этом ко второму виду subsidiarily применяются нормы, регулирующие первый вид общей долевой собственности (ч. 6 ст. 259.1 ГК РФ). Право общей собственности на общее имущество в границах территории гаражного назначения и в гаражном комплексе, которое возникает в связи с приобретением права собственности на недвижимую вещь — гараж-бокс или машино-место (нежилое помещение), является только частным примером второго вида общей собственности.

В результате недвижимые вещи, порождающие право общей собственности второго вида, и совокупность вещей, составляющих общее имущество (земельные участки, здания, помещения и др.), образуют особый имущественный комплекс, который в отличие от предприятия или единого недвижимого комплекса не рассматривается в качестве единой недвижимой вещи. В.А. Алексеев предложил для обозначения подобного рода имущественных комплексов общий доктринальный термин — «комплексы недвижимости, объединенные общим имуществом»³.

Комплексы недвижимости, объединенные общим имуществом, характеризуются следующими признаками:

¹ СЗ РФ. 2017. № 31 (ч. I). Ст. 4766.

² СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. I). Ст. 40.

³ Алексеев В.А. Комплексы недвижимости, объединенные общим имуществом // Закон. 2023. № 7. С. 53–65.

«а) наличие совокупности различных компактно (в границах определенной территории) размещенных недвижимых вещей, составляющих основу комплекса, — земельных участков, зданий, сооружений, блокированных домов, гаражей;

б) присутствие между этими вещами и их собственниками (владельцами) объективной связи, обусловленной существованием имущества, предназначенного для обслуживания объектов недвижимости, составляющих основу комплекса;

в) правовая связь между владельцами недвижимых вещей, составляющих основу комплекса, заключается в наличии имущества общего пользования, имеющего особый правовой режим общей долевой собственности, т.е. общего имущества. Если общее имущество отсутствует (например, земельные участки и дома расположены компактно, но проезды, места для парковки автомобилей, детские и спортивные площадки находятся в публичной собственности, а электро- и водоснабжающее оборудование — в собственности соответствующих компаний), оснований говорить о данном виде комплекса не имеется»¹.

В настоящее время российское законодательство имеет как общее регулирование комплексов недвижимости, объединенных общим имуществом (§ 2 гл. 16 ГК РФ), так и специальное регулирование в отношении общего имущества:

1) в границах территории садоводства или огородничества (ст. 25 Федерального закона № 217-ФЗ);

2) границах территории малоэтажных жилых комплексов (ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ);

3) границах территории гаражного назначения и в гаражном комплексе (ст. 6–17 Федерального закона № 338-ФЗ).

4) многоквартирном доме (ст. 36 ЖК РФ).

Таким образом, отказывая в удовлетворении требований истца о признании незаконными действий ответчиков по изъятию машино-места (нежилого помещения) без выплаты компенсации стоимости его доли в праве общей собственности на общее имущество, а также об обязанности совершить действия по выплате дополнительной денежной компенсации доли в праве общей собственности на общее имущество, суды не учли положения законодательства о комплексах недвижимости, объединенных общим имуществом в гаражном комплексе.

¹ Алексеев В.А. Указ. соч.

Действительно согласно п. 1 ст. 259.1 ГК РФ общее имущество в пределах определенной в соответствии с законом общей территории принадлежит собственникам недвижимых вещей на праве общей долевой собственности. В свою очередь, Федеральный закон № 338-ФЗ устанавливает, что:

1) при приобретении в собственность гаража в границах территории гаражного назначения или машино-места (нежилого помещения) в гаражном комплексе к приобретателю *в силу закона переходит доля* в праве общей собственности на общее имущество, расположенное в границах такой территории или такого гаражного комплекса (ч. 5 ст. 6, ч. 4 ст. 13);

2) если имущество, соответствующее критериям общего имущества, на день вступления в силу Федерального закона № 338-ФЗ принадлежит на праве собственности гаражному кооперативу, такое имущество со дня вступления в силу данного закона *признается общей долевой собственностью* собственников гаражей, расположенных в границах территории гаражного назначения, либо собственников машино-мест, нежилых помещений в гаражном комплексе. *Согласие гаражного кооператива* в данном случае *не требуется* (ч. 4 ст. 34);

3) со дня вступления Федерального закона № 338-ФЗ в силу на земельный участок общего назначения, находящийся в государственной или муниципальной собственности и расположенный в границах территории гаражного назначения, *возникает право общей долевой собственности* собственников гаражей, расположенных в границах территории гаражного назначения, пропорционально площади принадлежащих им гаражей (ч. 5 ст. 34).

Приведенные нормативные положения свидетельствуют о том, что возникновение права общей долевой собственности на общее имущество в границах территории гаражного назначения и в гаражном комплексе возникает *в силу закона* независимо от воли собственников гаражей-боксов или машино-мест (нежилых помещений). Действие этих положений распространяется в том числе на правоотношения, возникшие до вступления в силу Федерального закона № 338-ФЗ (ч. 1 ст. 34). Следовательно, с 1 октября 2023 г. истец по рассматриваемому делу как собственник машино-места (нежилого помещения) в гаражном комплексе является также собственником доли в праве общей собственности на общее имущество в составе земельного участка, нежилого помещения и двух нежилых зданий.

Поскольку в соответствии с п. 2 ст. 279 ГК РФ в результате изъятия имущества для государственных или муниципальных нужд осуществляется *прекращение права собственности гражданина или юридического лица* на такое имущество, изъятие машино-места (нежилого помещения), учитывая принцип единства судьбы недвижимой вещи и связанного с ней общего имущества (п. 1 ст. 259.2 ГК РФ, ч. 3 ст. 6 и ч. 2 ст. 13 Федерального закона № 338-ФЗ), влечет прекращение права собственности на долю в праве общей собственности на общее имущество в составе земельного участка, нежилого помещения и двух нежилых зданий.

Необходимо также принимать во внимание то, что вступившее в законную силу решение суда по делам об изъятии для государственных и муниципальных нужд является основанием для государственной регистрации прекращения права собственности на изымаемое имущество¹. Вместе с тем в соответствии с ч. 1 ст. 42 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»² государственная регистрация прекращения права на машино-место (нежилое помещение) в гаражном комплексе одновременно является государственной регистрацией прекращения неразрывно связанных с ним права общей долевой собственности на общее имущество и обременения такого имущества. Также государственная регистрация перехода права на гараж, расположенный в границах территории гаражного назначения, одновременно является государственной регистрацией перехода права на долю в праве общей собственности на общее имущество, расположенное в границах такой территории.

По этим причинам изъятие машино-места (нежилого помещения) у истца по рассматриваемому делу в отрыве от доли в праве общей собственности на общее имущество в гаражном комплексе неправомерно³. Приведенное судами в обоснование принятых решений толкование норм о комплексах, объединенных общим имуществом, не соответствует требованиям закона и

¹ См., например: Решение Бабушкинского районного суда г. Москвы от 1 ноября 2024 г. по делу № 2-7624/24 // СПС «КонсультантПлюс».

² СЗ РФ. 2015. № 29 (ч. I). Ст. 4344.

³ Будучи гражданско-правовой сделкой соглашение об изъятии, в котором отсутствует информация об изъятии доли в праве общей собственности на общее имущество и не указан размер и порядок выплаты возмещения за изымаемую долю, является ничтожным в силу ч. 1 ст. 56 ЗК РФ и п. 2 ст. 259.2 ГК РФ.

обуславливает нарушение конституционного права истца на предварительное и равноценное возмещение, установленное ст. 35 Конституции РФ, а также п. 4 ст. 281 ГК РФ. При этом доводы о том, что истец не лишен права требовать от ГСК денежной компенсации за земельный участок, нежилое помещение и два нежилых здания, несостоятельны, поскольку в силу ч. 4 ст. 34 Федерального закона № 338-ФЗ право собственности на указанные объекты недвижимости переходит к собственникам гаражей или машино-мест (нежилых помещений).

Что касается дел об изъятии жилых помещений в многоквартирных домах, то согласно правовой позиции Верховного Суда РФ, изложенной в Обзоре судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, от 29 апреля 2014 г.¹, при определении выкупной цены изымаемого жилого помещения должна учитываться стоимость доли в праве собственности на общее имущество в подлежащем сносу многоквартирном доме, включая долю в праве собственности на земельный участок, а также сумма компенсации за непроведенный капитальный ремонт. Поскольку положениями ст. 36–38 ЖК РФ и ст. 290 ГК РФ установлена неразрывная взаимосвязь между правом собственности на помещения в многоквартирном доме и правом общей долевой собственности на общее имущество в таком доме (включая земельный участок), 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. Таким образом, права собственника жилого помещения в многоквартирном доме на компенсацию доли в праве общей собственности на общее имущество защищаются посредством включения этой доли в предмет оценки рыночной стоимости жилья. Такой подход уже признан высшей судебной инстанцией, что находит отражение в текущей практике судов общей юрисдикции².

¹ БВС РФ. 2014. № 7.

² См., например, решение Заводского районного суда г. Саратова от 18 февраля 2025 г. по делу № 2-183/2025; решение Северского городского суда Томской области от 3 февраля 2025 г по делу № 2-96/2025; решение Железнодорожного районного суда г. Красноярска от 17 марта 2021 г. по делу № 2-13/2021 (это решение было впоследствии отменено по не связанным с рассматриваемой проблемой компенсации стоимости доли основаниям определением Верховного Суда РФ от 31 января 2023 г. № 53-КГ-17-К8).

С учетом изложенного одним из способов решения проблемы компенсации доли в праве общей собственности на общее имущество при изъятии неразрывно связанных с ним недвижимых вещей представляется формирование Верховным Судом РФ общей правовой позиции по всем видам комплексов недвижимости, объединенных общим имуществом, которая может быть выражена в форме постановления Пленума Верховного Суда РФ или Обзора судебной практики. При этом целесообразно использовать подход, примененный к жилым помещениям в многоквартирном доме, то есть установить обязанность по учету принадлежащей собственникам недвижимых вещей доли в праве общей собственности на общее имущество при оценке рыночной стоимости изымаемой недвижимой вещи. Предлагаемый подход позволил бы обеспечить единообразие практики судов по рассматриваемой категории дел, укрепив гарантии конституционного права граждан и юридических лиц на защиту частной собственности.

Е. М. ЧАГИНА,

младший научный сотрудник центра частного права ИЗиСП

**ОБ ОБЪЕМЕ ИНФОРМАЦИИ О ПРОДАВЦЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ),
ЯВЛЯЮЩЕМСЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕМ,
ПРЕДОСТАВЛЯЕМОЙ ПОТРЕБИТЕЛЮ ВЛАДЕЛЬЦЕМ
АГРЕГАТОРА ИНФОРМАЦИИ О ТОВАРЕ (УСЛУГАХ)**

Согласно п. 1 ст. 8 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей»¹ (далее — Закон РФ № 2300-1) потребитель вправе требовать предоставления необходимой и достоверной информации об исполнителе или продавце. Пункт 1.2 ст. 9 возлагает на владельца агрегатора информации о товарах (услугах) (далее — владелец агрегатора) корреспондирующую данному праву потребителя обязанность по предоставлению информации о продавце либо исполнителе. Согласно данной норме владелец агрегатора обязан довести до сведения потребителей информацию о продавце либо исполнителе (фирменное наименование (наименование), место нахождения (адрес), режим работы, государственный регистрационный но-

¹ СЗ РФ. 1996. № 3. Ст. 140.