ПРОТЕКТОР
юридические услуги

протектор.москва

ГАЙД БЛОГА № 9673 · ЖИЛИЩНОЕ ПРАВО · 2026

Коммунальная квартира в КРТ: комната, доля, жильё

Что положено собственнику комнаты, доли и нанимателю, и как возразить на проект соглашения.

1 Ваш статус и права
2 Что собрать
3 Памятка
4 Образец возражений



Игорь Вахромов
управляющий партнёр юридической компании «ПРОТЕКТОР»

Телефон
+7 (999) 337-64-57

Telegram
t.me/mProtektor

Email
your-protektor@bk.ru

Офис
Космонавтов, 18, к. 2

РАЗДЕЛ 1

Ваш статус и права

На что можно рассчитывать при КРТ.

Статус	Что положено	Норма
Собственник комнаты	Выкуп по рынку или равнозначное жильё	ст. 32, 32.1 ЖК
Собственник доли	Деньги пропорционально доле	ст. 32 ЖК, ст. 250 ГК
Наниматель по соцнайму	Другое жильё, не меньше по общей площади	ст. 32.1 ЖК
Места общего пользования	Входят в долю в общем имуществе	ст. 41–42 ЖК
Спор о цене	Иск, возмещение определяет суд	ст. 56.10 ЗК

! **Важно**

Отдельная квартира за комнату законом не гарантирована.

РАЗДЕЛ 2

Что собрать

Документы для переговоров и суда.

Документ	Зачем
Выписки ЕГРН на все комнаты	Показывают, кто чем владеет
Договор найма (для нанимателя)	Подтверждает основание проживания
Уведомление и проект соглашения	Фиксируют дату и предложенные условия
Отчёт оценщика застройщика	Основа для проверки расчёта
Независимая оценка	Своя цена комнаты и мест общего пользования
Чеки и фото	Подтверждают состояние и расходы

! **Помните**

Без отчёта оценщика соглашение подписывать нельзя.

РАЗДЕЛ 3

Памятка

Отметьте, что уже сделано.

- [ ] Выписки на все комнаты получены
- [ ] Уведомление получено, дата зафиксирована
- [ ] Полный отчёт оценщика запрошен
- [ ] Заказана независимая оценка
- [ ] Места общего пользования учтены в расчёте
- [ ] Сравнены деньги и жильё
- [ ] Возражения направлены письменно, есть отметка о получении
- [ ] Соглашение не подписано до согласования цены

РАЗДЕЛ 4

Образец возражений

Полный текст в Word по ссылке.

В _____ (орган или застройщик)
От: _____ (ФИО)
Адрес: _____

ВОЗРАЖЕНИЯ

на проект соглашения об изъятии жилого помещения в коммунальной квартире

Мне принадлежит комната площадью _____ м² по адресу _____. Получен проект соглашения от «____» _____ 20____ г.

Возмещение _____ ₽ не учитывает долю в местах общего пользования и убытки (ст. 32, 32.1 ЖК РФ).

Прошу представить полный отчёт оценщика и пересчитать возмещение.

Основание: ст. 32, 32.1 ЖК РФ, ст. 56.2–56.11 ЗК РФ.

Приложения: выписка ЕГРН, независимая оценка, копия уведомления

Дата _____ Подпись _____ / ФИО

ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ

Что ещё пригодится

Все ссылки в этом гайде кликабельны.

1. **Статья в блоге: коммунальная квартира в КРТ**
   протектор.москва/blog/zhilischnoe-pravo/dgi-i-izyatie/kommunalnaya-kvartira-v-krt

2. **Калькулятор возмещения при КРТ**
   протектор.москва/calculator-kompensatsii-krt

3. **Образец возражений (Word)**
   протектор.москва/wp-content/uploads/2026/10/Obrazec_vozrazheniy_kommunalnaya_kvartira_krt_9673.docx

4. **Компенсация при изъятии по КРТ: услуга**
   протектор.москва/uslugi/zhilischnie-spory/kompensatsiya-pri-izyatii-po-krt

5. **Юрист по жилищным вопросам**
   протектор.москва/uslugi/zhilischnie-spory

6. **Наши юристы**
   протектор.москва/uristy

Разберём вашу ситуацию до договора

Позвоните +7 (999) 337-64-57 или напишите в Telegram t.me/mProtektor — юрист оценит документы, перспективы и стоимость работы до подписания договора.

юридические услуги

ПРОТЕКТОР

КОНТАКТЫ

протектор.москва

Телефон
+7 (999) 337-64-57

Telegram
t.me/mProtektor

Email
your-protektor@bk.ru

Офис
Москва, ул. Космонавтов, 18, корп. 2

Построить маршрут ↗

Гайд носит справочный характер и не заменяет консультацию по вашей ситуации. Нормы — по состоянию на октябрь 2026 года.
ООО «Протектор» · ИНН 9723230130 · ОГРН 1247700344770