

Правила выкупа аварийного жилого помещения

Переселение граждан из аварийного жилищного фонда проводится в соответствии с жилищным законодательством.

Частью 1 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) определено, что жилое помещение может быть изъято у собственника в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд, в связи с невыполнением собственниками жилых помещений в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, требования о его сносе или реконструкции.

В данном случае земельный участок, на котором расположен дом, подлежит изъятию, и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в нем.

Возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением между органом местного самоуправления и собственником жилого помещения (часть 6 статьи 32 ЖК РФ).

При определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются (часть 7 статьи 32 ЖК РФ):

- 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;

- 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.

Собственник до заключения соглашения может владеть, пользоваться и распоряжаться жилым помещением по своему усмотрению, однако он несет риск отнесения на него при определении размера возмещения затрат и убытков, связанных с произведенными в указанный период вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого жилого помещения.