

Орлов Иван Сергеевич

Магистрант

Направление: Государственное и муниципальное управление

Магистерская программа: Государственное и муниципальное управление

Определение выкупной цены аварийного жилья

Аннотация. Статья посвящена анализу определения выкупной цены жилого помещения в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу. Отсутствие единой судебной практики, связанной с определением выкупной цены, ее составляющих и порядка определения является причиной нарушения прав собственника жилого помещения. Как правило, собственнику приходится обращаться в суд для определения и взыскания выкупной цены за изымаемое жилое помещение.

Ключевые слова: право собственности, выкупная цена, аварийный жилищный фонд, аварийный дом, переселение граждан, право на жилище

По общему правилу, жилищные права собственника жилого помещения в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, обеспечиваются в порядке, предусмотренном ст. 32 ЖК РФ.

Если жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, собственник жилого помещения в силу п. 3 ст. 2, ст. 16 Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» [1] имеет право на предоставление другого, равнозначного, жилого помещения либо его выкуп. При этом собственник жилого помещения имеет право выбора любого из названных способов обеспечения его жилищных прав.

Включение жилых помещений в региональную адресную программу переселения граждан из аварийного жилищного фонда расценивается в качестве обстоятельства, расширяющего объем жилищных прав собственников помещений при переселении их из аварийного жилищного фонда по сравнению с положениями ч. 8 ст. 32 ЖК РФ [2].

Если дом, признанный в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу не включен в региональную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то собственники жилых помещений в нем вправе получить возмещение за принадлежащее им жилое помещение. Возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения.

В соответствии с п. 7 ст. 32 ЖК РФ при определении размера возмещения за жилое помещение в него 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, 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.

Верховным Судом РФ установлено, что возмещение при изъятии жилого помещения включает в себя рыночную стоимость жилого помещения, убытки, причиненные собственнику его изъятием, в том числе упущенную выгоду, а также сумму компенсации за произведенный капитальный ремонт [3]. Следует отметить, что рыночная стоимость жилого помещения определяется на момент его изъятия. Признание дома, в котором находится изымаемое

помещение аварийным и подлежащим сносу не влияет на определение его рыночной стоимости.

При определении выкупной цены изымаемого жилого помещения в ее составе учитывается и стоимость доли в общем имуществе многоквартирного жилого дома, включая земельный участок, 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) [4].

Кроме рыночной стоимости жилого помещения, определенной с учетом доли на общее имущество, в том числе на земельный участок в возмещение за изымаемое жилое помещение может включаться рыночная стоимость возможных убытков, к которым, как правило, относят:

- расходы на услуги по найму жилого помещения;
- расходы на услуги риэлтора для поиска нового жилого помещения;
- расходы на услуги риэлтора (юриста) при оформлении права собственности на другое жилое помещение,
- расходы на услуги грузоперевозок по организации переезда;
- расходы на оплату государственной пошлины при оформлении права собственности [4].

Убытки, причиненные досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, как правило, не входят в выкупную цену изымаемого жилого помещения и судами не взыскиваются.

Включение компенсации за непроизведенный капитальный ремонт жилого дома в выкупную цену жилого помещения на основании ч. 7 ст. 32 ЖК РФ возможно только в случае, если установлено, что невыполнение обязанности по производству капитального ремонта дома повлекло за собой снижение уровня надежности здания.

При нарушении срока выплаты выкупной цены за жилое помещение, определенного соглашением с собственником жилого помещения с

администрации муниципального образования могут быть взысканы проценты за пользование чужими денежными средствами [6].

Анализ судебной практики по делам о взыскании выкупной цены за изымаемое жилое помещение показывает, что взыскание выкупной цены жилого помещения, расположенного в доме, признанном аварийным, судами рассматривается как способ защиты нарушенного права собственником жилого помещения. Размер возмещения за изымаемое жилое помещение определяется на основании проведенной судебной экспертизы. Однако, собственникам жилого помещения необходимо доказать факт отсутствия капитального ремонта и его влияния на снижение уровня надежности здания, необходимость оплаты услуг риэлтора, найма иного жилого помещения и др.

Литература

1. Федеральный закон от 28.11.2018 N 436-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» // Собрание законодательства РФ. 2018. №49 (часть I). Ст. 7508.
2. Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации N 1 (2019) (утв. Президиумом Верховного суда РФ 24.04.2019) // Бюллетень Верховного суда РФ. 2019. №10.
3. Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. Президиумом Верховного суда РФ 29.04.2014) // Бюллетень Верховного суда РФ. 2014. №7.
4. Апелляционное определение Саратовского областного суда от 13.11.2019 г. N 33-9136 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 20.01.2020).
5. Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 05.12.2019 N 88-570/2019 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 20.01.2020).

6. Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 26 ноября 2019 г. по делу N 33-13938/2019 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 20.01.2020).

© Бюллетень магистранта 2020 год № 1