

Порядок переселения собственников из аварийного жилищного фонда

Согласно ст.30 Жилищного кодекса РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, [правила](#) пользования жилыми помещениями, а также [правила](#) содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Решения о проведении ремонта общего имущества многоквартирного дома, признавать или не признавать в установленном порядке Правительством РФ его аварийным принимаются собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно.

Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при переселении из аварийного жилищного фонда осуществляется на основании ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ) и главы 7 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ).

1. Признание в установленном порядке Правительством РФ многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции **является основанием предъявления** органом, принявшим такое решение, **к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции** (для памятников) в разумный срок. В указанный в требовании срок собственники должны произвести снос или реконструкцию дома, или освоить земельный участок и определиться с местом жительства.

2. В случае если собственники не осуществили снос или реконструкцию дома, земельный участок, на котором он расположен, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию (п. 10 ст. 32 ЖК РФ). Решение органа местного самоуправления подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в Управлении Росреестра) (глава 7 ЗК РФ).

В данном случае муниципальные нужды «закключаются в том, чтобы на территории муниципального образования не было жилого дома, не позволяющего обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан».

3. Собственнику жилого помещения, подлежащего изъятию, направляется уведомление о принятом решении об изъятии земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение, для муниципальных нужд (п. 4 ст. 32 ЖК РФ).

4. Статья 32 ЖК РФ определяет два способа изъятия помещений у собственников:

- выкуп жилого помещения (размер возмещения определяется п.7 ст. 32 ЖК РФ это рыночная стоимость жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме с учетом доли в праве общей собственности на такое имущества и убытки собственника связанные с изъятием жилого помещения);

- предоставление взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение (ст. 8 ЖК РФ).

В соответствии с ч. 1 ст. 32 ЖК РФ основным способом изъятия помещения у собственника аварийного дома является выкуп помещения, второй способ осуществляется **только по взаимному согласию муниципалитета и собственника**, собственник не

вправе настаивать на другом способе изъятия и требовать предоставления взамен изымаемого другого жилья. Муниципалитет **вправе** предоставить другое жилое помещение при наличии такой возможности, но **не обязан** это делать.

На это указывает Постановление Пленума Верховного суда РФ от 02.07.2009 г. №14: «требование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение об изъятии жилого помещения, о переселении собственника изымаемого жилого помещения в другое жилое помещение, не может быть удовлетворено, **если собственник жилого помещения возражает против этого**, так как в соответствии с ч. 8 ст. 32 ЖК РФ предоставление собственнику жилого помещения взамен изымаемого другого жилого помещения допускается **только по соглашению сторон**. Суд также не вправе обязать указанные органы обеспечить собственника изымаемого жилого помещения другим жилым помещением, поскольку из содержания ст. 32 ЖК РФ следует, что на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии жилого помещения, **возлагается обязанность лишь по выплате выкупной цены** изымаемого жилого помещения». И наоборот, орган местного самоуправления не вправе настаивать на переселении собственника в другое помещение, если он отказывается.

5. Выкуп жилого помещения, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения (п.6 ст. 32).

В случае принятия региональной адресной программы, формируемой в рамках реализации Федерального закона РФ № 185-Ф от 21.07.2007 г. «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», и включения в нее аварийного жилищного фонда г. Козьмодемьянска переселение граждан будет осуществляться в соответствии с жилищным законодательством и на условиях региональной адресной программы.