Соблюдение жилищных прав граждан при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

В соответствии со ст. 40 Конституции Российской Федерации каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, предусмотрено ст. 32 Жилищного кодекса РФ.

В настоящее время актуальной и наиболее значимой является практика расселения граждан - собственников жилых помещений, проживающих в многоквартирном доме, признанным аварийным и подлежащим сносу. В соответствии с ч.10 ст.32 Жилищного кодекса РФ признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу является основанием для предъявления органом местного самоуправления к собственникам помещений в указанном доме требований о его сносе в разумный срок. В случае если собственники в установленный срок не осуществили снос указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и, соответственно, подлежат изъятию жилые помещения в аварийном доме.

Как правило, собственники помещений в многоквартирном доме сами не сносят и не реконструируют дом в установленный срок, в связи с чем земельный участок, на котором расположен дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд, соответственно, подлежит изъятию и каждое жилое помещение в доме, принадлежащее собственнику. Подобное изъятие подразумевает заключение с собственником помещения соглашения об изъятии недвижимости, в котором устанавливаются размер возмещения, сроки изъятия.

Вместе с тем в соответствии с ч. 8 ст. 32 Жилищного кодекса РФ по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Согласно правовой позиции, изложенной в Обзоре судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 29.04.2014 г., в случае если жилой дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то собственник жилого помещения в таком доме в силу п. 3 ст. 2, ст. 16 Федерального закона от 21.07.2007 г. № 185-ФЗ имеет право на предоставление другого жилого помещения в собственность либо его выкуп.

Региональной адресной программой «Переселение граждан на территории Свердловской области из аварийного жилищного фонда в 20192025 годах», утвержденной Постановлением Правительства Свердловской области от 01.04.2019 г. № 208-ПП, предусмотрено

расходование средств муниципальных образований и средств областного бюджета на приобретение жилых помещений и на выплату по соглашению возмещения собственнику за изымаемое жилое помещение. Региональной адресной программой не установлена выплата разницы между стоимостью изымаемого жилого помещения и вновь предоставляемого.

Наряду с вышеуказанным, предоставление другого жилого помещения взамен изымаемого жилого помещения возможно и в других случаях. Так, если собственник изымаемого жилого помещения нуждается в специальной социальной защите с предоставлением ему медицинских и социальнобытовых услуг, то по желанию такого собственника ему может быть предоставлено жилое помещение в доме социального обслуживания населения. При этом орган, принявший решение об изъятии жилого помещения, не может принудительно, в том числе и в судебном порядке, переселить собственника изымаемого жилья в другое жилое помещение без его согласия.

При определении выкупной цены учитываются убытки, которые собственник несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, переездом, поиском другого жилого помещения, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода.

За основу формирования выкупной цены жилого помещения принимается во внимание его рыночная цена, а не инвентаризационная стоимость, определяемая органами технической инвентаризации. В стоимость возмещения изъятого имущества включается доля собственника в праве общей долевой собственности на земельный участок с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. При достаточности доказательств невыполнения наймодателем обязанности по производству капитального ремонта дома, в результате которого произошло снижение уровня надежности здания, в выкупную цену жилого помещения включается компенсация за непроизведенный капитальный ремонт многоквартирного дома.

Вместе с тем обязательства органа местного самоуправления обеспечить жилищные права собственников жилых помещений в связи с признанием дома аварийным и его сносом не могут быть использованы заинтересованными лицами в целях их обогащения.Данный правовой подход закреплен законодателем в ч. 8.2 ст. 32 Жилищного кодекса РФ (действующей с 27.12.2019). Указанной нормой установлены определенные ограничения для лиц (кроме наследников), приобретших право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме после признания его в установленном порядке аварийным. Для новых собственников — покупателей жилья, начиная с 27.12.2019 г., размер возмещения за жилое помещение не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения. Указанным гражданам не предоставляется взамен изымаемого жилого помещения другое

жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

Споры, возникающие между сторонами в процессе изъятия жилых помещений, расположенных на земельных участках, изымаемых для нужд государства или муниципальных образований, в том числе и по выкупной цене, подлежат разрешению в судебном порядке.