



ДОМ ПОД СНОС: Как получить справедливую денежную компенсацию при расселении

Что положено собственнику
аварийного дома
Как рассчитать адекватную
выплатную стоимость
Как оспорить маленький
размер компенсации
Образцы исковых заявлений

ДОМ ПОД СНОС: Как получить справедливую денежную компенсацию при расселении

Что положено собственнику
аварийного дома

Как рассчитать адекватную
выплатную стоимость

Как оспорить маленький
размер компенсации

Образцы исковых заявлений

СОДЕРЖАНИЕ:

ШАГ №1. ПРИЗНАТЬ ДОМ АВАРИЙНЫМ.....	5
ШАГ №2: ДЕНЬГИ ИЛИ КВАРТИРА? КОМУ ЧТО ПОЛОЖЕНО.....	8
<i>Что получит наниматель.....</i>	9
<i>Что получит собственник.....</i>	10
ШАГ №3. РАСЧЕТ КОМПЕНСАЦИИ: <i>Что обычно предлагает муниципалитет.....</i>	11
<i>Что обязательно нужно учесть в выкупной стоимости.....</i>	13
ШАГ №4: ВЫ НЕ СОГЛАСНЫ И ОСПАРИВАЕТЕ РАЗМЕР ВЫПЛАТЫ.....	16
<i>Если администрация согласилась повысить выкупную стоимость.....</i>	17
<i>Если администрация не согласилась повысить выкупную стоимость.....</i>	18
ЕСЛИ ЧИНОВНИКИ НЕ ИСПОЛНЯЮТ РЕШЕНИЕ СУДА ПО ОТСЕЛЕНИЮ ИЛИ ВЫПЛАТЕ КОМПЕНСАЦИИ.....	19
ОТВЕТЫ НА ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ.....	22
ОБРАЗЦЫ ИСКОВЫХ ЗАЯВЛЕНИЙ.....	24



Волгоградская двухэтажка 1958 года постройки в пос. Мирный, 42 была признана подлежащей сносу еще в 2014 году. По закону местные власти при отселении должны были либо выделить другое жилье, либо выкупить квартиры у собственников. Но в бюджете не оказалось ни квартир, ни денег на компенсацию.

Шли годы – дом не расселяли. В 2019 году одна из собственников Анна П. обратилась в мэрию с заявлением о выкупе квартиры, но получила неправомерный отказ.

Согласно ст. 32 ЖК РФ, собственник имеет право на компенсацию стоимости квартиры. Ссылка чиновников на отсутствие денег в бюджете не может служить основанием для отказа в компенсации.

Выплатная стоимость должна включать рыночную цену квартиры с учетом убытков и дополнительных затрат собственника при переезде в новое жилье.

Поскольку договориться с муниципалитетом о справедливом возмещении не удалось, в волгоградском Центре защиты прав граждан Анне П. помогли провести независимую оценку жилья и потребовать от чиновников компенсацию через суд.

Суд обязал мэрию выплатить женщине 1 млн 540 тысяч рублей. Однако администрация подала апелляционную жалобу. И снова ссылась на отсутствие средств в бюджете.

Судебная коллегия по гражданским делам Волгоградского областного суда сочла такие доводы несостоятельными.

В ноябре 2020 года Анна получила от мэрии требуемые деньги и купила квартиру.

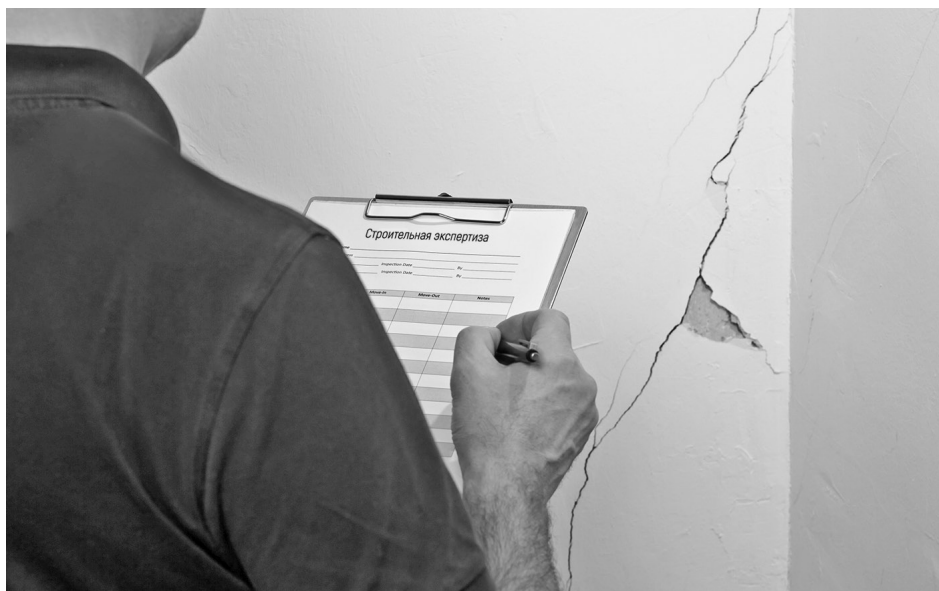
Таких историй в практике Центров защиты прав граждан – сотни.

Дом разваливается, а людей просят потерпеть.

Нанимателей пытаются переселить в маневренный фонд, а собственников заставляют ждать очереди на новое жилье десятилетиями. Выплачивать денежную компенсацию в адекватном размере чиновники не любят.

В новой инструкции поговорим о справедливой компенсации за утрату жилья, положенной жильцам аварийного дома при отселении.

Кому дадут квартиру, а кто может претендовать на деньги. Может ли отказ от неравноценного варианта повлечь потерю и денег, и права на квартиру. И как заставить чиновников выплатить деньги в разумный срок.



ШАГ №1. ПРИЗНАТЬ ДОМ АВАРИЙНЫМ

До того как жителю аварийного дома дадут другую квартиру или выплатят компенсацию на ее покупку, дом официально должен быть признан аварийным и подлежащим отселению.

О том, как признать дом аварийным и попасть в программу расселения, мы подробно рассказывали в инструкции Центров «Как признать дом аварийным». Инструкцию можно скачать бесплатно на сайте *справедливо-центр.рф* в разделе **ЖИЛЬЕ**.

Здесь напомним только ключевые моменты, которые предшествуют переезду в новую квартиру или получению денежной компенсации.

Инициаторами признания дома непригодным для проживания все чаще становятся сами собственники. Муниципалитеты не спешат реконструировать или признавать опасными для проживания дома, которым исполнилось по 50, 70 и даже 100 лет.

Нет бюджета на отселение, растут очереди из нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Но это не значит, что жильцы аварийного дома должны десятилетиями ожидать новоселья. Тем более если дом представляет угрозу здоровью и жизни проживающих.

В первую очередь расселению подлежат дома, в которых выявлена угроза обрушения, или дома, для которых приоритетный порядок расселения был установлен судебным решением.

Дальнейшее расселение происходит в соответствии с графиком расселения, установленным региональными программами.

Напомним вкратце, как выглядит процедура признания дома аварийным.

1. УЗНАЙТЕ, ВКЛЮЧЕН ЛИ ВАШ ДОМ УЖЕ В РЕГИОНАЛЬНУЮ ПРОГРАММУ РАССЕЛЕНИЯ

Программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда по всем регионам размещены на сайте reformagkh.ru в разделе «Расселение аварийного

жилья / Программы субъектов РФ». Согласно программе, расселению подлежат многоквартирные дома, признанные аварийными до 1 января 2017 года. Срок переселения каждого дома установлен в региональной программе соответствующего субъекта РФ.

ВНИМАНИЕ!

Если ваш дом не значится в программе, но уже буквально разваливается, обратитесь в орган местного самоуправления о назначении обследования и признании аварийным.

2. ПОДАЙТЕ ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРИЗНАНИИ ДОМА АВАРИЙНЫМ. ЭТО МОЖЕТ СДЕЛАТЬ:

- *собственник квартиры;*
- *наниматель жилого помещения (проживает в доме по договору социального найма);*
- *органы, уполномоченные на проведение государственного контроля и надзора (Государственная жилищная инспекция, прокуратура, Роспотребнадзор, МЧС).*

3. ДОЖДИТЕСЬ ЗАКЛЮЧЕНИЯ О НЕПРИГОДНОСТИ ДОМА ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ

Межведомственная комиссия, созданная органом местного самоуправления, должна провести обследование в течение 30 дней после приема заявления о признании дома аварийным.

Если обнаружены основания для отселения, власти обязаны в течение 30 дней уведомить об этом жителей. В уведомлении гражданам предложат самостоятельно обеспечить снос. Очевидно, что таких денег у собственников нет. Поэтому муниципалитет сам организует мероприятия по расселению.

И тут возникает вопрос: кому дадут другое жилье, а кто может получить денежную компенсацию? Давайте разберемся.

ШАГ №2: ДЕНЬГИ ИЛИ КВАРТИРА? КОМУ ЧТО ПОЛОЖЕНО

У проживающего в аварийном доме по договору соцнайма и собственника – разные права при расселении аварийного дома.



НАНИМАТЕЛЬ ПОЛУЧИТ ДРУГОЕ ЖИЛЬЕ

Жилое помещение взамен утраченного должно быть благоустроенным и равнозначным.

Требования к жилому помещению, предоставляемому гражданам по договору социального найма, содержатся в ст. 89 ЖК РФ.

Согласно ч. 1 и 2 ст. 89 ЖК РФ, другое жилое помещение, предоставляемое по договору соцнайма, должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта.

Жилье при временном отселении из аварийного дома в маневренном фонде должно быть из расчета не менее чем 6 кв. метров жилой площади на одного человека (ст. 106 ЖК РФ).

В другом населенном пункте жилье могут дать только с письменного согласия гражданина!

Малоимущие, признанные нуждающимися в жилых помещениях, могут претендовать на предоставление жилья взамен непригодного вне очереди (п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ).

ВАЖНО ЗНАТЬ!

Выделение пригодного жилья не может быть поставлено в зависимость от сроков сноса дома.

Об этом говорится в Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РФ от 12.12.2017 №51-КГПР17-19.

Решение властей можно оспорить в суде, если:

- сроки сноса дома и переселения граждан, занимающих жилые помещения по договорам соцнайма, истекли;
- здание непригодно для нормальной эксплуатации и представляет опасность для жизни и здоровья людей;
- чиновники не предприняли мер по расселению и не предоставили жильцам благоустроенное жилое помещение, отвечающее техническим и санитарным требованиям.

СОБСТВЕННИК ИМЕЕТ ПРАВО НА КВАРТИРУ ИЛИ ДЕНЕЖНУЮ КОМПЕНСАЦИЮ

Права собственника зависят от того, был включен или нет аварийный дом в Региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилья.

ЕСЛИ ДОМ ВКЛЮЧЕН в Региональную адресную программу, собственник имеет право потребовать от администрации предоставить другую квартиру или денежную компенсацию.

Это право закреплено в ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Выбрать деньги или квартиру – решает собственник.

ЕСЛИ ДОМ НЕ ВКЛЮЧЕН в Региональную адресную программу, собственник может рассчитывать только на денежную компенсацию за изымаемую квартиру.

Но это не значит, что компенсация за потерю квартиры в аварийном доме может быть мизерной для собственника.

ШАГ №3. РАСЧЕТ КОМПЕНСАЦИИ: ЧТО ОБЫЧНО ПРЕДЛАГАЕТ МУНИЦИПАЛИТЕТ

Чтобы определить рыночную стоимость квартиры в аварийном доме, проводят ее оценку. Это делает бюро рыночной оценки недвижимости, с которым муниципалитет заключает договор на конкурсной основе.



ВНИМАНИЕ!

Как правило, муниципалитет проводит оценку формально и занижает стоимость.

Действуют власти по такому сценарию.

Сначала устанавливают среднюю рыночную цену за «квадрат» на основании нескольких похожих аналогов. Затем рассчитывают понижающий коэффициент – в зависимости от состояния жилья он будет колебаться между 10% и 50%. После чего полученную стоимость «квадрата» умножают на общую площадь жилья.

Затем к полученной сумме добавляют компенсацию за общедомовое имущество. Много добавят или мало, зависит от доли человека в этом самом имуществе. После этого к сумме прибавляют затраты на переезд и переоформление документов на новую квартиру.

Несмотря на то что оценку недвижимости по заданию муниципалитета делают вроде бы независимые оценщики, как правило, показатели все равно занижены.

Это касается и цены выкупа земельного участка, и убытков, которые понесет собственник из-за переезда, оплаты услуг агентства недвижимости по подбору жилого помещения, оформления договора купли-продажи иного жилого помещения и так далее.

Между тем перечень параметров, влияющих на стоимость жилья, гораздо шире.

ЧТО ОБЯЗАТЕЛЬНО НУЖНО УЧЕСТЬ В ВЫКУПНОЙ СТОИМОСТИ

Для определения размера выкупной цены учитываются следующие факторы (п. 7 ст. 32 ЖК РФ):

- рыночная стоимость жилого помещения;
- рыночная стоимость общего имущества в доме с учетом доли собственника в праве общей собственности на такое имущество;
- стоимость доли на землю под домом. А если дом попадает под реновацию, появляются основания ставить вопрос о компенсации не только стоимости квартиры, но и земельного участка под ним (*изъятие земельного участка для государственных нужд*). При этом, если права на землю не зарегистрированы в Росреестре, вероятность получить компенсацию за участок резко снижается;
- убытки собственника в связи с вынужденной арендой другого жилья до выселения из аварийной жилплощади;
- убытки в связи с поиском нового жилья, например оплатой риелтора, агентов по недвижимости;
- затраты на переезд, услуги грузчиков и транспорта;
- расходы в связи с оплатой госпошлин на переоформление документов на новую квартиру, например выписки из ЕГРН;
- возмещение упущенной выгоды от сдачи жилья в аренду (наем) или исполнения обязательств перед третьими лицами (арендаторами).

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

В состав выкупной платы также должны включить компенсацию за непроизведенный капитальный ремонт дома *(если на момент приватизации жилья дом нуждался в таком ремонте, но его так и не провели до признания здания аварийным).*

Это значит, что в состав выкупной платы за изымаемый объект должна включаться компенсация за непроизведенный капитальный ремонт.

Эта обязанность вытекает из Федерального закона от 04.07.1991 №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Статьей 16 Закона предусмотрено сохранение за бывшим наймодателем обязанности производить капитальный ремонт дома, в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда, если он не был произведен им до приватизации гражданином жилого помещения в доме, требующем капитального ремонта.

Невыполнение наймодателем обязанности по производству капитального ремонта дома, в результате которого произошло снижение уровня надежности здания, может служить основанием для предъявления собственником требований о включении компенсации за непроизведенный капитальный ремонт многоквартирного дома в выкупную цену жилого помещения на основании ч. 7 ст. 32 ЖК РФ.

Выплата компенсации должна производиться по стандартному рыночному показателю.

Формула выкупной стоимости:

$$PCK + ЦОИ + Уб = ВС,$$

где:

РСК – рыночная стоимость квартиры;

ЦОИ – цена общего имущества в доме;

Уб – убытки и упущенная выгода;

ВС – выкупная стоимость.

ОКОНЧАТЕЛЬНЫЙ РАЗМЕР ВЫКУПНОЙ ЦЕНЫ СОГЛАСОВЫВАЮТ С СОБСТВЕННИКОМ И ВКЛЮЧАЮТ В СОГЛАШЕНИЕ.

Собственнику направляют проект соглашения, в котором указывается та цена, за которую администрация согласна выкупить квартиру.

ЕСЛИ ВЫ СОГЛАСНЫ с предложенной выплатной стоимостью, вы подписываете соглашение.

ЕСЛИ НЕ СОГЛАСНЫ на предложенный «денежный минимум», следует предложить свою сумму и направить в муниципалитет в письменном виде. Если администрация отказалась принять ваши условия, придется пригласить своего оценщика.

ШАГ №4: ВЫ НЕ СОГЛАСНЫ И ОСПАРИВАЕТЕ РАЗМЕР ВЫПЛАТЫ

Размер предложенной выкупной цены можно оспорить.

В таком случае рыночная стоимость жилого помещения должна быть установлена по правилам, предусмотренным Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Независимую экспертизу вам придется произвести за свой счет. А уже после получения оценки обращаться в суд с иском к администрации об оспаривании выкупной стоимости жилого помещения и об определении цены по выкупу жилого помещения.

При оценке квартиры оценщики берут во внимание и такие факторы, как:

- рыночный спрос на жилье в конкретном районе;
- инфраструктура микрорайона (наличие школы, детсада, парка, поликлиник и торговых центров);
- состояние дорог и наличие общественного транспорта;
- спортивные и детские площадки на придомовых территориях и т.п.

Экспертиза проводится с учетом положений ФЗ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности». Чаще всего оценщики рассчитывают среднюю стоимость 1 кв. метра, затем умножают ее на количество квадратных метров в квартире и применяют понижающий коэффициент с учетом износа квартиры (до 50%).

ВНИМАНИЕ!

Заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не является исключительным средством доказывания, но будет оцениваться судом в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами. Об этом говорит Пленум Верховного суда (п. 7 Постановления от 19 декабря 2003 года №23).

ЕСЛИ АДМИНИСТРАЦИЯ СОГЛАСИЛАСЬ ПОВЫСИТЬ ВЫКУПНУЮ СТОИМОСТЬ

Стороны подписывают соглашение.

Порядок, сумма и сроки оплаты определяются сторонами.

Обычно в таком соглашении указывается следующая информация:

- *название муниципального образования, ФИО главы, реквизиты решения и устава;*
- *ФИО, паспортные данные, адрес проживания собственника;*
- *основание для заключения договора: соглашение сторон, невыполнение требования о сносе;*
- *адрес выкупаемой квартиры, площадь, количество комнат. Сведения о зарегистрированных гражданах;*
- *реквизиты решения, на основании которого дом признан аварийным;*

- размер выкупной цены;
- срок уплаты выкупной цены собственнику;
- срок освобождения выкупаемой квартиры владельцем;
- дата составления соглашения, подписи сторон.

Соглашение составляется в трех экземплярах. По одному остается у каждой стороны, третий передается в Росреестр для регистрации перехода права собственности.

Для заключения соглашения собственник должен предоставить паспорт, выписку из ЕГРН, поэтажный план, техпаспорт, заключение о признании дома аварийным, правоустанавливающий документ: договор купли-продажи, мены, дарения, ренты или свидетельство о наследстве.

В срок, установленный соглашением, владельцу аварийного жилья перечисляется компенсация. Деньги обычно переводят на банковский счет, наличные не выдаются.

ЕСЛИ АДМИНИСТРАЦИЯ НЕ СОГЛАСИЛАСЬ ПОВЫСИТЬ ВЫКУПНУЮ СТОИМОСТЬ

В этих случаях Центры защиты прав граждан рекомендуют гражданам вооружиться отчетом независимого оценщика и обратиться в суд с иском к администрации с требованиями о взыскании выкупной цены жилого помещения в том размере, который определен независимым оценщиком.

Так, жительница Свердловской области, обратившись в екатеринбургский Центр с таким вопросом, последовала рекомендации специалистов и произвела оценку изымаемого жилья у независимого эксперта.

Разница оказалась колоссальной! Администрация намеревалась выкупить трехкомнатную квартиру площадью 58 кв. метров за 632 тысячи 804 рубля. Независимая экспертиза оценила стоимость выкупаемого жилья в 1 млн 521 тысячу рублей!

Специалистом Центра был подготовлен иск с требованием о взыскании с администрации выкупной цены жилого помещения в размере 1 млн 521 тысячи рублей. Сейчас дело рассматривается в суде.

ЕСЛИ ЧИНОВНИКИ НЕ ИСПОЛНЯЮТ РЕШЕНИЕ СУДА ПО ОТСЕЛЕНИЮ ИЛИ ВЫПЛАТЕ КОМПЕНСАЦИИ

Тут речь о том, как наказать рублем чиновников, если по истечении сроков расселения вас не переселили. То есть не предоставили нового жилого благоустроенного помещения взамен непригодного.

А вы закрепили свое право на предоставление жилого помещения или выплату денег через суд.

Согласно законодательству, ответчик обязан исполнить решение суда в разумные сроки. Однако российским законодательством не определено понятие, какой срок считается разумным: месяц, полгода, год или пятилетка.

По каждому судебному делу такой срок определяет суд, оценивая целый ряд обстоятельств: сложность спора, действия ответчика, направленные на исполнение решения суда, эффективность действий органов, организаций или должностных лиц, на которых возложены обязанности по исполнению судебных актов.

Кроме того, суд принимает во внимание общую продолжительность неисполнения решения.

Согласно п. 55 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 29 марта 2016 года №11, при исчислении общей продолжительности срока исполнения судебного акта учитывается период со дня поступления исполнительного листа приставу до момента окончания производства по исполнению судебного акта.

По жилищным спорам судебная практика сложилась так, что разумным считается срок исполнения решения не более ОДНОГО ГОДА. Если прошло больше времени, это основание обратиться за компенсацией.

За нарушение срока от ответчика можно потребовать компенсацию.

Такое право истца прописано в Федеральном законе от 30 апреля 2010 года №68-ФЗ «О компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок или права на исполнение судебного акта в разумный срок».

Для этого нужно подать в суд административное исковое заявление о присуждении компенсации за нарушение права на исполнение судебного акта в разумный срок.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

Иски нужно подавать не ранее шести месяцев с момента окончания срока, установленного законом для исполнения судебного акта, а также не позднее шести месяцев со дня окончания исполнительного производства (ч. 4 ст. 250 КАС РФ).

Размер компенсации определяет суд исходя из продолжительности нарушения и значимости его последствий для заявителя, а также с учетом принципов разумности, справедливости и судебной практики.

Можно также сослаться на ст. 36 Федерального закона от 2 октября 2007 года №229-ФЗ, согласно которой решение суда должно быть исполнено судебным приставом-исполнителем в двухмесячный срок со дня возбуждения исполнительного производства.

Если вы считаете, что приставы не принимают никаких мер для исполнения ответчиком решения суда, то нужно жаловаться руководителю отдела судебных приставов, который ведет исполнительное производство по вашему делу. Приставы обязаны отреагировать на жалобу не позднее **30 рабочих дней** со дня обращения.

На бездействие приставов можно также пожаловаться в прокуратуру.

Срок рассмотрения заявления до 30 дней.

В случае выявления нарушений прокурор вынесет представление об их устранении и привлечении к дисциплинарной ответственности судебного пристава.

ОТВЕТЫ НА ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ



Что делать, если стоимость квартиры, которую предлагает администрация, меньше стоимости выкупаемой?

В соответствии с Постановлением Пленума Верховного суда Российской Федерации от 02.07.2009 №14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении ЖК РФ», в случае если стоимость жилого помещения, передаваемого в собственность взамен изымаемого жилья, ниже выкупной цены изымаемого жилого помещения, собственнику выплачивается разница между стоимостью прежнего и нового жилого помещения.

Если стоимость предоставляемого жилого помещения выше выкупной цены изымаемого жилого помещения, то по соглашению сторон обязанность по оплате разницы между ними возлагается на собственника.



Вправе ли администрация при предоставлении квартиры взамен аварийной требовать с жильцов разницу в цене?

Верховный суд ответил однозначно: не вправе. Но если собственники готовы доплатить за лишние метры, это возможно.

Важно помнить: вариант доплаты – лишь по соглашению сторон.

А если собственник не готов, администрация должна предоставить жилье бесплатно – равноценное или большее по площади.

Только когда жильцов это не устраивает, суд может принудительно выселить с предоставлением возмещения.



Что будет, если меня не устраивают предлагаемые варианты и я откажусь выехать из дома?

Администрация, как правило, трижды будет предлагать разные варианты. Например, новые квартиры в разных районах или увеличение денежной компенсации.

Если собственник отказывается от всех поступивших предложений, администрация может подать в суд. И уже тогда на основании решения суда в дело вступят судебные приставы.

Фактически людей попросят освободить квартиры насильно (ст. 107 ФЗ №229 «Об исполнительном производстве»).

Разумеется, в том случае, если аварийное состояние дома таково, что он вот-вот обрушится. Важно зафиксировать, какие варианты жилья предлагались. Требуйте предложений от администрации в письменном виде.

Если собственнику изымаемой квартиры предлагается жилплощадь, не соответствующая указанным критериям, или гражданина обязывают переехать за пределы своего населенного пункта, собственник имеет законное право отказаться от переселения, пока не будет устранено нарушение его законных прав.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

В (наименование суда, в который подается заявление)

Истец: (ФИО) _____

(дата и место рождения),

проживающий по адресу: _____

(один из идентификаторов:

СНИЛС, ИНН, серия и номер паспорта,
серия и номер водительского удостоверения)

телефон: _____

адрес электронной почты: _____

Ответчик: (наименование органа местного самоуправления)

адрес: _____

ИНН (если известно): _____

ОГРН (если известно): _____

телефон: _____

адрес электронной почты: _____

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

**о признании недостоверной выкупной стоимости
жилого помещения и определении цены для совершения
сделки по выкупу жилого помещения**

На основании (наименование правоустанавливающего документа) № __ от __ я являюсь собственником жилого помещения – квартиры № __ по адресу: ____.

(Число, месяц, год) Постановлением (наименование органа местного самоуправления) (далее – ответчик) №___ многоквартирный дом по адресу: ___ признан аварийным и подлежащим сносу.

(Число, месяц, год) Постановлением №___ принято решение об изъятии земельного участка и жилых помещений для муниципальных нужд в целях переселения граждан из аварийного многоквартирного дома по адресу: _____.

(Число, месяц, год) ответчиком в мой адрес было направлено предложение о заключении соглашения об изъятии жилого помещения и земельного участка для муниципальных нужд в целях переселения граждан из аварийного жилищного фонда, признанного в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу.

Согласно данному предложению, сумма возмещения за изымаемую квартиру №___ и ___ долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, расположенные по адресу: ___, составила (сумма цифрами и прописью) рублей.

Посчитав предлагаемую сумму явно несправедливой, (число, месяц, год) я обратился к ответчику с заключением независимого оценщика №___ от _____, согласно которому рыночная стоимость квартиры №___ в доме №___ по адресу: ___ и ___ доли в праве общей долевой собственности на земельный участок составляет (сумма цифрами и прописью) рублей.

В своем ответе №___ от ___ о согласовании выкупной цены, в соответствии с заключением независимого оценщика, ответчик мне отказал / либо ответ не поступил.

Считаю, что данные выводы ответчика на законе не основаны.

В силу положений ч. 1 и 3 ст. 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом, никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

В соответствии с п. 3 ст. 279 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления, определяемыми в соответствии с земельным законодательством.

Согласно ст. 281 ГК РФ, за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд, его правообладателю предоставляется возмещение. При определении размера возмещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в него включаются рыночная стоимость земельного участка, право собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельный участок, подлежащих прекращению, и убытки, причиненные изъятием такого земельного участка, в том числе упущенная выгода, и определяемые в соответствии с федеральным законодательством.

В случае если одновременно с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется изъятие расположенных на таком земельном участке и принадлежащих правообладателю данного земельного участка объектов недвижимого имущества, в возмещение

за изымаемое имущество включается рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, право собственности на которые подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на объекты недвижимого имущества, подлежащих прекращению.

Принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд допускается при условии предварительного и равноценного возмещения.

Специальными нормами жилищного законодательства устанавливается порядок обеспечения жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии данного жилого помещения и земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

В силу ч. 1, 2 ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) 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. Предоставление возмещения за часть жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника.

Изъятие жилого помещения 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 осуществляется в порядке, установленном для изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Ч. 6 данной нормы ЖК РФ предусмотрено, что возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения. Принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Как следует из ст. 1 Федерального закона от 21 июля 2007 года №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», данный закон в целях создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан устанавливает правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям, в частности на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, переселение граждан из аварийного жилищного фонда.

В п. 3 ст. 2 названного Закона определено, что под переселением граждан из аварийного жилищного фонда понимается принятие решений и проведение мероприятий в соответствии со ст. 32, 86, ч. 2 и 3 ст. 88 ЖК РФ.

В соответствии с ч. 7 ст. 32 ЖК РФ, при определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются 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 (в случае если указанным в ч. 6 названной статьи соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым 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.

В Обзоре судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденном Президиумом Верховного суда Российской Федерации 29 апреля 2014 года, разъяснено, что выкупная цена изымаемого жилого помещения определяется по правилам, установленным ч. 7 ст. 32 ЖК РФ, и 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.

При возникновении спора о размере выкупной цены рыночная стоимость жилого помещения должна быть установлена по правилам, предусмотренным Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Согласно ст. 38 ЖК РФ, при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю пере-

ходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

В силу ч. 1 ст. 36 ЖК РФ земельный участок, на котором расположен дом, является общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

Ч. 2 ст. 37 ЖК РФ предусмотрено, что доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное жилое помещение.

Согласно разъяснениям Верховного суда Российской Федерации, изложенным в Обзоре судебной практики за третий квартал 2012 года, утвержденном Президиумом Верховного суда РФ 26 декабря 2012 года, при определении выкупной цены жилого помещения, установленной ч. 7 ст. 32 ЖК РФ, следует учитывать, что собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности может принадлежать земельный участок, в отношении которого проведен государственный кадастровый учет (ч. 2 ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»).

Земельный участок с кадастровым номером ____ площадью ____ кв. метров по адресу: _____, на котором расположен аварийный многоквартирный жилой дом, поставлен на кадастровый учет _____.

Таким образом, заключение независимого оценщика _____ № ____ от ____ объективно и соответствует требованиям Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценоч-

ной деятельности в Российской Федерации», включает рыночную стоимость жилого помещения, рыночную стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учетом доли собственника 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. В заключении указаны стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование использования подходов оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта данных с указанием источников их получения, механизм расчета действительной рыночной стоимости недвижимого имущества, а также отдельных формирующих ее составляющих (стоимости доли в праве на земельный участок, доли в компенсации за произведенный капитальный ремонт дома, размера убытков, связанных с изъятием недвижимого имущества у собственника).

На основании изложенного, руководствуясь ст. 32 ЖК РФ, ст. 131, 132 ГПК РФ,

прошу:

1. Признать недостоверной стоимость для выкупа у меня жилого помещения – квартиры №___ с кадастровым (ус-

ловным) номером _____ общей площадью _____ кв. метров, жилой площадью _____ кв. метров и _____ доли в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером _____, расположенных по адресу: _____, указанную в предложении о заключении соглашения об изъятии жилого помещения и земельного участка для муниципальных нужд в целях переселения граждан из аварийного жилищного фонда, признанного в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу от _____ в размере (сумма цифрами и прописью) рублей.

2. Определить цену для совершения сделки по выкупу у меня указанных квартиры и доли в праве общей долевой собственности на земельный участок в размере (сумма цифрами и прописью) рублей.

3. Взыскать с ответчика в мою пользу судебные расходы в размере (сумма цифрами и прописью) рублей.

Приложение:

1) уведомление о вручении или иные документы, подтверждающие направление другим лицам, участвующим в деле, копий искового заявления и приложенных к нему документов;

2) документ, подтверждающий уплату государственной пошлины;

3) копия правоустанавливающего документа на жилое помещение;

4) выписка из ЕГРН о регистрации права собственности на жилое помещение;

5) копия Постановления о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;

6) копия Постановления об изъятии земельного участка и жилых помещений для муниципальных нужд в целях переселения граждан из аварийного многоквартирного дома;

7) копия предложения о заключении соглашения об изъятии жилого-

го помещения и земельного участка для муниципальных нужд в целях переселения граждан из аварийного жилищного фонда, признанного в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу;

8) копия заключения независимого оценщика;

9) копия протокола разногласий к соглашению об изъятии жилого помещения и земельного участка для муниципальных нужд в целях переселения граждан из аварийного жилищного фонда, признанного в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу;

10) копия сообщения об отказе в согласовании выкупной цены в соответствии с заключением независимого оценщика;

11) доверенность или иной документ, удостоверяющие полномочия представителя истца;

12) документы, подтверждающие совершение стороной (сторонами) действий, направленных на примирение, если такие действия предпринимались и соответствующие документы имеются;

13) (иные документы, подтверждающие обстоятельства, на которых истец основывает свои требования).

«__» _____ 20__ г. / _____/

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

*Примерная форма административного
искового заявления о присуждении компенсации
за нарушение права на исполнение судебного акта
в разумный срок (в суд общей юрисдикции)*

*В (наименование суда, в который подается
административное исковое заявление
о присуждении компенсации)*

*Административный истец:
(наименование / ФИО лица
с указанием его процессуального положения)
(адреса / места жительства)*

*(наименование / ФИО лица (ответчика
и других лиц, участвующих в деле)
(их адреса / места жительства)*

**АДМИНИСТРАТИВНОЕ ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ
о присуждении компенсации
за нарушение права на исполнение судебного акта
в разумный срок
(в суд общей юрисдикции)**

*(Число, месяц, год) я обратился(ась) в (наименование суда,
рассматривавшего дело) с (вписать нужное: заявлением, ис-
ковым заявлением) о (предмет спора).*

По делу был вынесен судебный акт (наименование, номер, дата) о ____ (резолютивная часть судебного акта).

Исполнительный лист был направлен на исполнение в (территориальный орган Федеральной службы судебных приставов), который (сведения об актах и о действиях органа, организации или должностного лица, на которые возложены обязанности по исполнению судебных постановлений).

Общая продолжительность производства по исполнению судебного постановления составляет (срок).

(Обстоятельства, известные заявителю и повлиявшие на длительность исполнения судебных постановлений).

Таким образом, (доводы заявителя с указанием основания для присуждения компенсации и ее размера), в связи с чем полагаю, что я имею право на компенсацию в размере (сумма цифрами и прописью) рублей.

Нарушение моего права на исполнение судебного постановления в разумный срок привело к (последствия нарушения права на исполнение судебного постановления в разумный срок и их значимость для заявителя).

На основании изложенного и руководствуясь положениями Федерального закона от 30 апреля 2010 года №68-ФЗ «О компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок или права на исполнение судебного акта в разумный срок» и главы 26 Кодекса административного судопроизводства РФ, прошу:

1. Взыскать в мою пользу компенсацию за нарушение права на исполнение судебного акта в разумный срок в размере (сумма цифрами и прописью) рублей.

2. Перечислить средства, подлежащие взысканию, на счет (реквизиты банковского счета заявителя).

Приложение:

- 1) копия решения суда;
- 2) документ, подтверждающий уплату государственной пошлины либо право на получение льготы по уплате государственной пошлины;
- 3) доверенность или иные документы, удостоверяющие полномочия представителя административного истца;
- 4) иные документы, подтверждающие обстоятельства, на которые ссылается истец.

«___» _____ 20__ г.

/ _____ /



Радиостанция Центров на сайте
справедливореддио.рф



YouTube-канал
«Центр справедливости»



Газета «Домовой совет»
домовой-совет.рф



Телефон горячей линии
8 800 755 55 77



Сайт Фонда
«Центр защиты прав граждан»
справедливо-центр.рф

Пособие: ДОМ ПОД СНОС: КАК ПОЛУЧИТЬ СПРАВЕДЛИВУЮ
ДЕНЕЖНУЮ КОМПЕНСАЦИЮ ПРИ РАССЕЛЕНИИ

Изготовитель: ООО «Имидж», 143306, МО, Наро-Фоминский район,
г. Наро-Фоминск, ул. Ленина, д. 28, офис 1, этаж 1

Заказчик: Фонд «Центр защиты прав граждан», ИНН 9710010183.

Тираж: 10 000 экз. Заказ 105. 2023 год.

Распространяется бесплатно

В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!