

Судебный порядок разрешения спора

В случае не достижения между собственником и уполномоченным органом соглашения относительно размера возмещения за изымаемое жилое помещение собственник такого жилого помещения вправе обратиться в суд с соответствующим иском.

Для разрешения спора между сторонами по вопросу возмещения за изымаемое жилое помещение судом может быть назначена экспертиза (статья 79 ГПК РФ).

Поскольку правовым последствием изъятия у собственника принадлежащего ему жилого помещения путем выкупа является его выселение из этого жилого помещения, к участию в деле исходя из норм части 3 статьи 45 ГПК РФ должен быть привлечен прокурор.

Резолютивная часть решения суда об удовлетворении иска о выкупе жилого помещения должна содержать вывод о прекращении права собственности лица на жилое помещение и о выплате собственнику денежной компенсации.

ВАЖНО!

В соответствии с частью 8.2 статьи 32 ЖК РФ граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме после признания его в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, за исключением граждан, право собственности у которых в отношении таких жилых помещений возникло в порядке наследования, имеют право на выплату возмещения за изымаемое жилое помещение, рассчитанного в порядке, установленном частью 7 статьи 32 ЖК РФ, размер которого не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения.



ПРОКУРАТУРА ЯМАЛО-НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА

*Порядок получения возмещения
за жилое помещение в случае его
изъятия у собственника для
государственных или
муниципальных нужд.*

г. Салехард, 2023

В соответствии с частью 1 статьи 32 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 жилое помещение, для государственных и муниципальных нужд.

Собственнику жилого помещения, подлежащего изъятию, направляется:

- ✓ уведомление о принятии решения об изъятии земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится жилое помещение для государственных или муниципальных нужд;
- ✓ проект соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд в порядке и сроки, которые установлены федеральным законодательством;
- ✓ требование о сносе или реконструкции жилого дома в разумный срок – в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

Возмещение за жилое помещение

Возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения.

Согласно части 7 статьи 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;
- ✓ все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду и т.д.;
- ✓ компенсация за произведенный капитальный ремонт.

ВАЖНО!

В выкупную цену жилого помещения не могут включаться произведенные собственником вложения в жилое помещение, значительно увеличившие его стоимость (например, капитальный ремонт), при условии, что они сделаны в период с момента получения собственником уведомления о принудительном изъятии жилого помещения до заключения договора о выкупе жилого помещения и не относятся к числу необходимых затрат.

По заявлению прежнего собственника жилого помещения за ним сохраняется право пользования жилым помещением, если у него не имеется в собственности иных жилых помещений, не более чем на шесть месяцев после предоставления возмещения, если соглашением не установлено иное.

Согласно части 8 статьи 32 ЖК РФ по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.