

## Сколько стоит дом под снос

Верховный суд проанализировал, как решаются споры с хозяевами аварийного жилья



Текст: [Наталья Козлова](#)

Крайне важный документ обнародовал Верховный суд РФ. Высшая судебная инстанция провела анализ судебной практики по делам, которые официально именуют делами об "обеспечении жилищных прав граждан". В этих делах речь идет исключительно о правах граждан, если их дом признали аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Известно, что сейчас в нашей стране идет масштабная работа по ликвидации бараков, или, как говорят специалисты - ветхого жилого фонда. Старое и непригодное жилье либо капитально реконструируется, либо просто сносится. Государство выделило на эту очень важную работу огромные деньги. Но процесс это крайне сложен со всех сторон.

Примитивно схема: "снос старого - выделение нового" выглядит вроде просто - непригодный к проживанию дом идет под снос, а гражданам дают либо новое жилье, либо деньги, чтобы человек смог для своей семьи купить то, что его устраивает, если предложенное готовое ему не нравится. Выкупить квартиру можно лишь в том случае, если она приватизирована.

Но просто все получается лишь на бумаге. В действительности часть граждан не соглашается с предложениями

чиновников и идет отстаивать свои интересы в суды.

Верховный суд собрал и проанализировал огромное число таких гражданских дел. Это были дела об оспаривании решений, действий или бездействия чиновников из органов местного самоуправления, чиновников из межведомственных комиссий по вопросам, связанным с признанием жилого помещения непригодным для проживания.

Граждане оспаривали также сроки расселения многоквартирных жилых домов, признанных аварийными и подлежащими сносу. Ставили перед судьями вопросы о внеочередном предоставлении жилья, о выселении, об обеспечении жилищных прав собственника квартиры в связи с изъятием земельного участка и жилого помещения в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу и другие споры.

И по итогам изучения судебной практики, высшая судебная инстанция дала важные комментарии, которые будут интересны гражданам.

В частности, Верховный суд заявил, что много дел касается цены выкупаемых квадратных метров. Это дела, когда местные суды рассматривают вопросы прав собственников, у которых изымают ветхое жилье и определяют, сколько оно будет стоить. В таких спорах, заявил Верховный суд, местные суды обязаны учитывать один важный момент. При определении выкупной цены изымаемого жилого помещения обязательно должна учитываться стоимость доли в праве собственности на общее имущество в доме. В зданиях, идущих под снос, в стоимость должна быть включена еще и доля гражданина в праве собственности на земельный участок.

По общему правилу, напомнил Верховный суд, выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения. Это сказано в части 6 статьи 32 Жилищного кодекса РФ.

При возникновении спора о размере выкупной цены рыночная стоимость жилого помещения должна быть установлена по правилам, предусмотренным Законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Судебная практика показала любопытный момент - единого подхода к определению выкупной цены в судах страны на

сегодняшний день нет.

Дело в том, что не все суды принимают во внимание, что собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество в их доме. А еще гражданам может принадлежать участок земли, если он поставлен на государственный кадастровый учет. Все эти положения есть в Жилищном кодексе.

Верховный суд подчеркнул - поскольку статьями 36-38 Жилищного кодекса и статьей 290 Гражданского кодекса 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), то стоимость доли в праве собственности на такое имущество должна включаться в рыночную стоимость жилого помещения в доме. И она не может устанавливаться отдельно от рыночной стоимости жилья.

С учетом этих моментов, по мнению высшего суда, надо признать правильной практику тех судов, которые при определении выкупной цены изымаемого жилого помещения учитывают в ее составе стоимость доли в общем имуществе многоквартирного жилого дома, включая земельный участок.

Опубликовано в РГ (Федеральный выпуск) N6377 от 13 мая 2014 г.