

Тема:

«Обеспечение прав собственника жилого помещения, проживающего в доме, подлежащим сносу».

Собственник жилого помещения в признанном аварийным и подлежащим сносу многоквартирном доме, если такой дом включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, вправе требовать либо выплаты выкупной цены за изымаемое жилое помещение, либо предоставления другого благоустроенного жилого помещения на праве собственности.

По общему правилу, жилищные права собственника жилого помещения в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, обеспечиваются в порядке, предусмотренном статьей 32 ЖК РФ, т.е. в случае, когда собственники жилых помещений в таком доме в предоставленный им срок не осуществили его снос или реконструкцию, органом местного самоуправления принимается решение об изъятии земельного участка, на котором расположен указанный аварийный дом, для муниципальных нужд и, соответственно, об изъятии каждого жилого помещения в доме путем выкупа.

Другое жилое помещение взамен изымаемого в таком случае может быть предоставлено собственнику только при наличии соответствующего соглашения, достигнутого с органом местного самоуправления, и только с зачетом его стоимости в выкупную цену (часть 8 статьи 32 ЖК РФ).

При этом собственник жилого помещения имеет право выбора любого из названных способов обеспечения его жилищных прав.

Из смысла Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" следует что:

а) нормы, содержащиеся в статье 32 Жилищного кодекса РФ, в развитие положений части 3 статьи 35 Конституции РФ о возможности принудительного отчуждения имущества для государственных нужд только при условии предварительного и равноценного возмещения направлены, прежде всего, на обеспечение прав и законных интересов собственника жилого помещения;

б) собственник жилого помещения не позднее чем за год до предстоящего изъятия данного помещения должен быть уведомлен в письменной форме о принятом решении об изъятии принадлежащего ему жилого помещения, о дате государственной регистрации такого решения органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп жилого помещения до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника;

в) соблюдение предусмотренной частями 2 - 4 статьи 32 Жилищного кодекса РФ процедуры, предшествующей изъятию жилого помещения у собственника, является обязательным, а потому подлежит проверке как обстоятельство, имеющее значение по делу. Данная процедура включает в себя: принятие уполномоченным органом решения об изъятии жилого помещения (часть 2 статьи 32 Жилищного кодекса РФ), государственную регистрацию этого

решения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (часть 3 статьи 32 Жилищного кодекса РФ), уведомление в письменной форме собственника жилого помещения не позднее чем за год до предстоящего изъятия принадлежащего ему жилого помещения о принятом решении об изъятии и дате его государственной регистрации (часть 4 статьи 32 Жилищного кодекса РФ).

При этом, исходя из положений части 4 статьи 32 Жилищного кодекса РФ, юридически значимым обстоятельством является не только факт направления указанного уведомления собственнику жилого помещения компетентным органом, но и факт получения собственником такого уведомления. В этой связи сообщение в средствах массовой информации (например, по радио, телевидению, в печатных изданиях, Интернете) об изъятии жилого помещения у конкретного собственника не может быть признано надлежащим извещением собственника о предстоящем изъятии данного жилого помещения.

Несоблюдение процедуры, предшествующей изъятию жилого помещения у собственника, должно влечь за собой отказ в иске органу государственной власти (органу местного самоуправления) о выкупе жилого помещения.

За истекший период Катав-Ивановской городской прокуратурой проведена проверка соблюдения жилищных прав собственников жилья, признанного ветхо-аварийным.

В ходе проверки установлено, что на территории Юрзинского городского поселения имеются жилые дома, признанные межведомственной комиссией непригодными для проживания и подлежащими сносу.

В настоящее время прокурором решается вопрос об обращении в суд с исковыми заявлениями в защиту нарушенных жилищных прав граждан, проживающих в указанных жилых домах.

Помощник Катав-Ивановского
городского прокурора

юрист 3 класса

Т.Ю. Ершова