**Права собственника жилья в многоквартирном доме, признанном аварийным**

В случае признания многоквартирного дома аварийным, по общему правилу, гражданин имеет право на выкуп у него аварийного жилья путем заключения соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд с выплатой возмещения за изымаемое помещение либо на заключение договора о предоставлении жилого помещения (статья 32 Жилищного кодекса Российской Федерации). Права собственника зависят от того, включен или не включен многоквартирный дом в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

Если многоквартирный дом не включен в указанную программу, то гражданин вправе рассчитывать только на возмещение за изымаемое жилое помещение.

Необходимо учитывать, что органы государственной власти или местного самоуправления не обязаны обеспечить собственника изымаемого жилого помещения другим жилищем, за исключением граждан, признанных малоимущими и состоящими на учете в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений и являющихся собственниками единственного жилого помещения, признанного непригодным для проживания (включая жилое помещение, входящее в состав многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции), кроме граждан, приобретших изымаемое жилое помещение по возмездной сделке после признания многоквартирного дома аварийным.

Указанной категории граждан должны вне очереди предоставляться равнозначные по общей площади изымаемым помещениям благоустроенные жилые помещения по договору социального найма без оплаты возмещения либо (при определенных условиях) жилые помещения маневренного фонда на весь период до решения вопроса о способе удовлетворения их жилищных потребностей (пункт 3.1 статьи 95 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В остальных случаях другое жилое помещение взамен изымаемого может быть предоставлено собственнику только при одновременном соблюдении следующих условий (части 8, 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации):

- наличие соответствующего соглашения, достигнутого с органом местного самоуправления;

- зачет стоимости жилого помещения при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение;

- приобретение права собственности на изымаемое жилое помещение до признания многоквартирного дома в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Это условие не распространяется на случаи возникновения права собственности в порядке наследования.

В случае, если многоквартирный дом включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то гражданин вправе рассчитывать на предоставление ему другого жилого помещения либо на возмещение за изымаемое жилое помещение. Выбор любого из названных способов остается за собственником жилого помещения.

Исключение составляют граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение (кроме приобретения права собственности в порядке наследования) после признания дома в установленном порядке аварийным. Указанные лица имеют право только на выплату возмещения (часть 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Собственнику жилого помещения направляется уведомление о принятом решении об изъятии принадлежащего ему жилого помещения, а также проект соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд. Собственнику необходимо подписать соглашение и направить его в орган, принявший решение об изъятии, в течение 90 дней со дня получения проекта соглашения (части 2, 4 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации; подпункт 4 пункта 2 статьи 56.3, пункты 2, 8 - 10 статьи 56.10 Земельного кодекса Российской Федерации).

Размер возмещения (выкупной стоимости) за изымаемое жилое помещение включает рыночную стоимость жилого помещения, рыночную стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночную стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, убытки, причиненные собственнику его изъятием, в том числе упущенную выгоду, а также сумму компенсации за непроизведенный капитальный ремонт (часть 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации).

При этом размер возмещения, выплачиваемого гражданам, которые приобрели право собственности на жилое помещение (кроме приобретения права собственности в порядке наследования) после признания дома аварийным, не может превышать стоимости приобретения ими такого жилого помещения. Исключение составляет приобретение жилого помещения по договору, в котором отчуждение помещения производится бесплатно (например, по договору дарения). В этом случае размер возмещения может быть определен исходя из рыночной стоимости (часть 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Информация подготовлена, Управлением по выполнению полномочий МО СП «п.Оссора»