

Определение размера возмещения за изымаемые аварийные жилые помещения

Хлопцов Дмитрий Михайлович

- доктор экон. наук, зав.кафедрой экономики ТГУ
- зав.базовой кафедрой оценки и управления собственностью ТГУ в РОО
- вице-президент Российского общества оценщиков
- председатель правления Томского регионального отделения РОО
- директор ООО «Бюро оценки «ТОККО»

Национальный проект «Жилье и городская среда»

- **Основа:** Указ Президента России от 7.05.2018г. по национальным целям и стратегическим задачам РФ до 2024г.
- **Реализация:**
 - Жилищный кодекс РФ, которым предусмотрен порядок выселения граждан из помещений, непригодных для проживания;
 - Положения Гражданского кодекса РФ
 - Федеральный закон № 185-ФЗ, которым предусмотрено создание Фонда содействия реформированию ЖКХ, разработка и реализация региональных программ

Федеральный проект "Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда"

- Паспорт проекта: на расселение аварийного жил.фонда выделено 507,2 млрд. руб.
- Расселению подлежат 9,54 млн. кв.м. и 530,9 тыс. чел.
- Расселению подлежат объекты, признанные аварийными до 01.01.2017г.

Проблемы расселения

- Есть аварийное жилье – есть готовое жилье.
Переселить?
- Только с согласия собственника (проживающего),
- только в том же населенном пункте,
- только после оценки нового жилья,
- только по нормам кв.м.,
- только после приобретения нового жилья по всем нормам законодательства РФ (госзакупки)

= Изъять (выкупить)?

Практика изъятия и выявленные проблемы:

- Большинство расселяемых домов – малоэтажные дома старой застройки в исторических центрах городов =
 - огромная стоимость земельного участка при отсутствии его кадастрового учета (90% случаев)
 - частое отсутствие инж.коммуникаций и благоустройства = низкая стоимость самого жилого помещения при старых тех.паспортах
 - наличие общедомового имущества при частных внутридомовых перепланировках и изменении площади помещений

Судебная практика изъятия жилья

- Массовые случаи несогласия между муниципалитетом и жильцами
- Судебные споры по изъятию жилья при его расселении (70-90%)
- Главный вопрос – стоимость жилья !
- Жильцы охотно идут на выкуп своего аварийного жилья государством, но не на выселение куда-либо...

Юридически верный объект оценки

ч.7 ст.32 ЖК РФ

«при определении **размера возмещения за изымаемое жилое помещение** в общем случае в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен МКД, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием.

Вопросы суда по стоимости (1)

Пример вопроса из определения суда:

«Определить рыночную стоимость жилого помещения с учетом включения пропорционально площади жилого помещения стоимости общего имущества многоквартирного дома, стоимости предполагаемого права на земельный участок, минимально необходимого для эксплуатации многоквартирного дома, суммы компенсации за непроизведенный капитальный ремонт, убытков, причиненных собственнику ее изъятием»

Вопросы суда по стоимости (2)

- **необходимо определить:**

- 1) рыночную стоимость жилого помещения,
- 2) размер минимального земельного участка, необходимого для эксплуатации многоквартирного жилого дома (в случае отсутствия его на кад.учете);
- 3) стоимость доли в предполагаемом праве на земельный участок (право аренды и/или собственности);
- 4) размер доли в компенсации за непроизведенный капитальный ремонт дома;
- 5) размер убытков собственника жилого помещения, связанных с изъятием квартиры.

Особенности оценки (экспертизы)

Рыночная стоимость жилого помещения должна быть определена без учета стоимости доли в земельном участке, т.к. стоимость доли рассчитывается отдельно.

НО: зем.участок = общедомовое имущество, = невозможен его раздел.

Выход: выделять по методу соотношения (земля/здание) или объяснять, что зем.участок входит в стоимость жилья при оценке рыночными подходами (СП и/или ДП)

** В соответствии с ч.1 ст.36 ЖК РФ земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, входит в состав общего имущества. Согласно ст.37, 38 ЖК РФ, ст.289, 290 ГК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество*

Проблемные вопросы для обсуждения

- Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, относимая к строению, не может рассматриваться как самостоятельный объект гражданских прав и не имеет отдельной (от права собственности на жилое помещение) рыночной стоимости. При этом, с учетом положений статьи 36 ЖК РФ, п. 6, собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагается данный дом в связи с его предстоящим сносом. **Подлежит ли оценке доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, приходящаяся на оцениваемую квартиру, на момент сноса многоквартирного дома, дополнительно к стоимости квартиры ???**
- На дату оценки жилой дом находится в аварийном состоянии. Исходя из цели и задач проведения исследования (для изъятия жилого помещения, расселения): в целях обеспечения жилищных прав собственника, рыночная стоимость изымаемого жилого помещения (возмещение в денежной форме за изымаемое жилье) должно обеспечить собственнику возможность покрыть расходы на приобретение равнозначного по площади, качественным характеристикам и месторасположению жилого помещения, в связи с чем, **рыночная стоимость изымаемого жилого помещения должна рассчитываться без учета аварийности жилого дома ???**

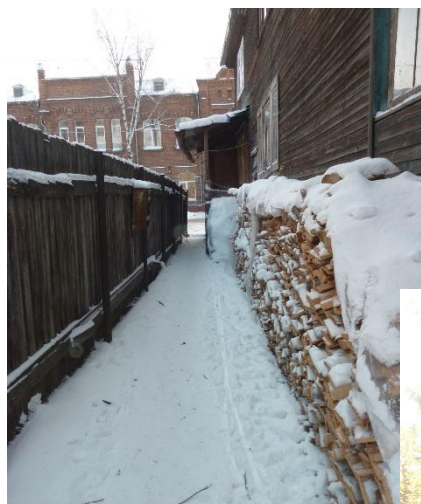
Особенности оценки (экспертизы)

Размер минимального земельного участка, необходимого для эксплуатации многоквартирного жилого дома (в случае отсутствия его на кадастровом учете)

■ **Определяется в соответствии с:**

- фактическим используемым размером земельного участка (данные техпаспорта БТИ, обмеров, постановлений горисполкомов и др.);
- Правилами землепользования и застройки в городе (приняты кое-где и содержат мин. и макс. размеры участков);
- Строительными нормами и правилами (СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утв. постановлением Госстроя СССР от 16 мая 1989 г. № 78);
- Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах (Приказ Минземстроя РФ от 26 августа 1998 г. № 59) (коэффициенты к площади);
- Проверка (контроль) с помощью данных публичной кадастровой карты с учетом межевания соседних участков;

Расчет по площади застройки (и/или +/- 1, 1,5 м от периметра здания) **неверен**, т.к. жители используют надворные постройки



Особенности оценки (экспертизы)

Стоимость доли в предполагаемом праве на земельный участок (право аренды и/или собственности)

- Реализация в большинстве случаев методом прямого сравнения продаж (СП)
- Расчет как права собственности, так и права аренды
- Определение стоимости незастроенного зем.участка = необходимость корректировок на наличие старых/ветхих строений под снос. **Корректировка положительная (+)**, т.к. предполагается, что раз наш участок пустой, то на аналогах надо понести затраты на снос !

Особенности оценки (экспертизы)

Размер доли в компенсации за непроизведенный капитальный ремонт дома

- **Статья 16 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»** предусматривает 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 жилого помещения, приобретшим право собственности в порядке приватизации либо по иному основанию, требований о включении компенсации за непроизведенный капитальный ремонт многоквартирного дома в выкупную цену жилого помещения на основании части 7 статьи 32 ЖК РФ.
- **Расчет стоимости:**
 - УПВС и потеря стоимости при известном износе?
 - Обследование и смета?
 - Аналоги по ремонту/реконструкции?
 - Дополнительные методы? См. ссылки и проекты изменений в ЖК РФ
 - УПСС от Ко Инвест (ожидаем)

Особенности оценки (экспертизы)

Размер убытков собственника жилого помещения, связанных с изъятием квартиры:

- ❑ Стоимость затрат по поиску другого жилья (*% риелтера, возможно + аренда в период поиска*)
- ❑ Стоимость затрат по оформлению прав собственности на другое помещение и земельный участок (*госпошлины*)
- ❑ Расчет расходов на переезд (*грузоперевозки и грузчики*)
- ❑ Расчет стоимости упущенной выгоды (*издержки при расторжении договоров аренды и др.*)

Полезные ссылки и источники

- [статьи 36](#) статьи 36 - [38](#) статьи 36 - 38 ЖК РФ и [статьи 290](#) ГК РФ
- ч.7 ст.32 ЖК РФ - определение размера возмещения за жилое помещение
- Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 29.04.2014 утвержден Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции,
- Статья 16 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»
- ч.3 ст.15 Федеральный закон "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" от 21.07.2007 N 185-ФЗ
- Приказ Минземстроя РФ от 26 августа 1998 г. № 59
- http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/1316f00500eba499bc062df16fbbfe1afa8d7f01/
- http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_69936/
- http://www.vsrfr.ru/Show_pdf.php?id=9254
- Проект Федерального закона N 624376-5 "О внесении изменений в статью 32 Жилищного кодекса РФ и Федеральный закон "О введении в действие Жилищного кодекса РФ"
<http://www.consultant.ru/law/hotdocs/23800.html>
- Ширинкин А.Ю., Пашенко О.Б. Определение рыночной величины компенсации за непроизведенный капитальный ремонт жилого дома при расселении ветхого и аварийного жилья
<http://mvm-ocenka.ru/page-new/opredelenie-rynochnoi-velichiny-kompensatsii-za-neproizvedennyi-kapitalnyi-remont-zhilogo-dom-4>
- [часть 2 статьи 16](#) Федерального закона от 29 декабря 2004 года N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"

Спасибо за внимание !

Хлопцов Дмитрий Михайлович, доктор экон. наук, зав.кафедрой
общей и прикладной экономики ТГУ, член Совета РОО, председатель
правления Томского регионального отделения РОО, директор ООО
«Бюро оценки «ТОККО»

d.khloptsov@tokko.tomsk.ru 8 (3822) 510822