Уважаемые жители нашего района, к нам очень часто поступают вопросы от жителей аварийных домов о порядке определения стоимости жилья и его оценке при совершении сделок по мене или выкупу. В статье мы расскажем основные принципы законодательства и порядок при оценке жилых помещений в аварийных домах.

В соответствии с пунктом 10 статьи 32 Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ) признание в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок. В случае, если данные собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию.

Возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия, в соответствии с п.6 ст. 32 ЖК РФ определяются соглашением с собственником жилого помещения. В соответствии с п.7 ст.32 ЖК РФ при определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием. Важно!!! Рыночная стоимость жилья - текущая стоимость, сложившаяся на основе спроса и предложений жилья в каждый конкретный момент времени на рынке недвижимости, т.е. такая которую готовы заплатить в свободных рыночных условиях. Рыночная стоимость общего имущества включается в общую рыночную стоимость жилого помещения и отдельно не оплачивается.

Определение размера возмещения за жилое помещение осуществляется в соответствии с положениями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее Закон – №135-ФЗ).

В соответствии с положениями Закона №135-ФЗ проведение оценки объекта является обязательным. Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки. Итоговая величина объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета. Оценка проводится независимым оценщиком, привлекаемым на основании договора. Таким образом размер возмещения за изымаемое жилое помещение, при принятии решения об его изъятии для муниципальных нужд, определяется по результатам оценки на дату составления отчета.

По соглашению с собственником жилого помещения в соответствии с пунктом 8 статьи 32 ЖК РФ, взамен изымаемого жилого помещения ему может быть предоставлено другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение. Стоимость обмениваемых жилых помещений также определяется по результатам оценки.