

Порядок выселения из ветхого жилья зависит от того, к какой категории данное жилье принадлежит:

частный жилищный фонд;

государственный;

муниципальный.

При выселении гражданин может претендовать на следующие «компенсационные меры»:

предоставление иного жилья по договору социального найма;

предоставление равноценного жилого помещения (если выселяется собственник);

выплата выкупной цены.

1. Предоставление жилья по договору социального найма

Жилые помещения, предоставляемые по договору социального найма, должны быть в виде отдельной квартиры в фонде социального пользования (или комнаты).

Причем размер предоставляемого жилья должен соответствовать нормам жилой площади, которые положены семье на день принятия распоряжения о выселении, и не может быть меньше той площади, которая была в старой квартире.

Кроме этого, жилье должно предоставляться в пределах города и того района, где находилась предыдущая квартира, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Если граждане, дом которых подлежит сносу, не желают расторгнуть договор социального найма, орган государственной власти вправе обратиться в суд. В решении суда указывается на принудительное выселение с предоставлением соответствующего помещения.

2. Предоставление равноценного жилого помещения

При предоставлении собственнику жилья должны также учитываться следующие факторы: размер общей площади и количество комнат – не меньше, чем в ранее занимаемой квартире.

3. Выплата выкупной цены

Статья 32 Жилищного кодекса предусматривает положение о том, что гражданину вместо предоставляемого жилья в случае выселения может быть выплачена выкупная цена.

Выкупная цена включает в себя рыночную стоимость квартиры плюс убытки, понесенные собственником в связи с переездом, оформление правоустанавливающих документов на квартиру, в том числе, упущенную выгоду.

Но с собственником может быть заключено соглашение о том, что взамен «изымаемого» жилья ему предоставляется другое, а его стоимость включается в выкупную цену.

В случае если цена не устраивает собственника, он вправе обсудить этот вопрос с представителями соответствующего органа власти. Но если собственник все равно отказывается от выкупной цены, то орган вправе обратиться в суд.

В судебном решении будет указана та выкупная цена, которая выплачивается собственнику. Довольно большое количество судебных споров связано с тем, что государство «искусственно» занижает выкупную цену, а так как собственнику некуда деваться, он бывает вынужден согласиться на такие кабальные условия. Те, кто не соглашается, идут в суд.

Например, есть дела, которые связаны с определением составляющей выкупной цены. В частности, так как дом стоит на земельном участке, то в выкупную цену должна входить и стоимость участка. Некоторые суды такую позицию поддерживают, аргументируя это тем, что принадлежность (земельный участок) должна следовать судьбе основной вещи (квартиры), соответственно, в выкупной цене этот момент стоит учесть.