**Рекомендации по проведению органами местного самоуправления процедур изъятия путем выкупа у собственника аварийного жилого помещения**

**I. Направление требования о сносе или реконструкции жилого дома**

**(часть 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации)**

1. В соответствии с частью 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации требование о сносе или реконструкции многоквартирных жилых домов, признанных аварийными, направляется **каждому собственнику** жилого помещения, расположенного в этом доме (далее – собственник).

Требование о сносе или реконструкции многоквартирного жилого дома предъявляется собственникам тем органом местного самоуправления, который принял решение о признании дома аварийным.

2. Исполнительный комитет муниципального образования (далее – Исполком) направляет собственникам аварийных жилых помещений требования об осуществления сноса или реконструкции многоквартирного жилого дома в разумный срок (не менее шести месяцев).

3. В требовании должно быть отражено следующее:

информация о признании многоквартирного жилого дома аварийным с указанием реквизитов заключения Межведомственной комиссии по оценке жилых помещений муниципального жилищного фонда и решения Исполкома о признании дома аварийным;

предложение снести или реконструировать дом с указанием конкретной даты, до которой необходимо провести снос или реконструкцию;

извещение о том, что если снос или реконструкция не будут проведены в установленный срок, жилое помещение и земельный участок будут изъяты для муниципальных нужд путем выкупа с указанием выкупной цены за жилое помещение.

4. Требование может быть направлено на следующий день после принятия решения о признании жилого помещения аварийным.

5. Требование должно быть предъявлено в письменной форме, содержать указание на необходимость письменного ответа на него, а также срок для направления ответа.

6. Требование должно быть вручено собственнику лично под роспись либо направлено иным способом, подтверждающим получение.

7. Если у жилого помещения имеется несколько собственников, требования вручаются каждому из них персонально или законным представителям собственника (если собственник является недееспособным или несовершеннолетним).

8. Если по каким-либо причинам собственник не получает требование, то рекомендуется составить акт, в котором указывается причина неполучения требования (собственник не проживает по указанному адресу, и почтовое отправление дважды возвращалось в связи с невручением; при неоднократном выходе по адресу установлено, что собственник отсутствует по неизвестной причине; собственник находился по адресу, однако получать требование и расписываться в его получении отказался и т.п.).

**II. Направление уведомления об изъятии аварийного жилого помещения**

9. Если собственник не осуществил снос или реконструкцию, Исполком принимает решение об изъятии жилого помещения путем выкупа, а также земельного участка, на котором оно расположено.

10. Решение может быть принято на следующий день после конечной даты срока, установленного для проведения реконструкции или сноса.

Если все собственники жилых помещений в многоквартирном жилом доме до истечения установленного срока проведения сноса или реконструкции в письменном виде уведомили Исполком о своем отказе провести снос или реконструкцию, решение об изъятии жилых помещений можно принимать на следующий день после получения соответствующего ответа от последнего собственника.

11. Копия решения об изъятии в течение десяти дней со дня принятия подлежит направлению в Управление Росреестра по Республике Татарстан для внесения записи об этом в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12. Исполком направляет собственнику уведомление, содержащее следующее:

информацию о принятом решении с указанием реквизитов муниципального акта (либо прикладывается копия акта);

предложение о выкупе жилого помещения с указанием размера возмещения и срока заключения соглашения о выкупе жилого помещения;

дата и время обсуждения условий выкупа жилого помещения непосредственно с собственником;

информация о возможных (исходя из местных условий) вариантах реализации денежных средств, получаемых за изымаемое жилое помещение (заключение с Государственным жилищным фондом при Президенте Республики Татарстан (далее – ГЖФ) договора целевого денежного займа на приобретение (строительство) жилья; заключение с ГЖФ договора найма жилого помещения);

указание на необходимость письменного ответа на уведомление, а также срок для направления ответа.

13. Уведомление может быть направлено в день принятия решения об изъятии жилого помещения.

14. Уведомление об изъятии жилого помещения также направляется способом, подтверждающим отправление и получение уведомления собственником.

Если по причинам, не зависящим от органов местного самоуправления, собственник не получает уведомление, рекомендуется составить акт о причинах неполучения.

**III. Уведомление собственника о возможности заключения с Государственным жилищным фондом при Президенте Республики Татарстан договора денежного займа на приобретение жилого помещения или договора найма жилого помещения**

15. В целях обеспечения жилищных прав собственников рекомендуется предлагать им после получения возмещения за изымаемое жилое помещение заключить с ГЖФ договор денежного займа на приобретение жилья либо договор найма жилого помещения.

16. В уведомление о заключении договора денежного займа или договора найма жилого помещения рекомендуется включать следующую информацию:

о включении жилого дома в Республиканскую адресную программу переселения граждан из аварийного жилищного фонда и муниципальную программу;

о направлении требования о реконструкции или сносе аварийного жилого дома с указанием реквизитов отправления;

о принятом решении об изъятии аварийного жилого помещения (если уведомления направляются после принятия такого решения) с указанием реквизитов постановления об изъятии и реквизитов письма, которым направлялось уведомление об изъятии (в случае, если уведомления о возможности заключить договор денежного займа или найма жилого помещения направляются отдельно);

само предложение заключить с ГЖФ договор денежного займа на приобретение жилого помещения или договор найма жилого помещения;

об условиях заключения договоров с ГЖФ;

адреса, по которым строятся или построены дома ГЖФ, метраж (или количество комнат) предлагаемых квартир;

адрес, по которому можно получить дополнительную информацию, касающуюся заключения договоров.

17. Уведомления рекомендуется направлять каждому собственнику персонально, в качестве приложений к требованию о сносе или реконструкции аварийного жилого дома или уведомлению об изъятии жилого помещения.

18. Факт получения этих уведомлений каждым собственником должен быть подтвержден в письменной форме. В случае невозможности доставить уведомления собственнику, составляется акт (п.8 Рекомендаций).

**IV. Заключение соглашения об изъятии**

**путем выкупа аварийного жилого помещения в муниципальную собственность**

19. В соответствии с частью 6 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения.

Соглашение об изъятии аварийного жилого помещения (далее – соглашение об изъятии) заключается исполнительным комитетом с каждым собственником аварийного жилого помещения.

20. Соглашение об изъятии может содержать следующие положения:

о размере возмещения за изымаемое помещение, порядке и сроках его внесения;

о сохранении за собственником права пользования жилым помещением и сроке пользования;

об обязательствах сторон, связанных с исполнением соглашения;

о заключении собственником после получения возмещения за изъятое жилое помещение договора денежного займа на приобретение жилого помещения или договора найма жилого помещения с ГЖФ;

об ответственности сторон за невыполнение обязательств, предусмотренных соглашением и другое.

21. Проект соглашения об изъятии рекомендуется направлять одновременно с уведомлением об изъятии жилого помещения каждому собственнику жилого помещения.

В сопроводительном письме рекомендуется определить конечную дату предоставления собственником письменного ответа по результатам рассмотрения проекта соглашения с указанием адреса, по которому можно направить ответ или прийти лично для заключения соглашения об изъятии.

22. Соглашение об изъятии заключается с каждым собственником.

Если жилое помещение находится в совместной собственности супругов, то в соответствии с пунктом 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации к заключенному соглашению об изъятии прилагается нотариально заверенное согласие другого супруга на совершение сделки.

23. Понятия «соглашение об изъятии аварийного жилого помещения» и «договор выкупа аварийного жилого помещения» в рамках процедуры изъятия жилого помещения являются равнозначными.

**V. Составление искового заявления**

24. Рекомендуемый предмет иска: изъятие жилого помещения в муниципальную собственность путем выкупа и прекращение права собственности.

25. В исковом заявлении излагаются следующие факты, подтверждающие соблюдение процедур, предусмотренных статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации:

о признании жилого дома аварийным и непригодным для проживания с указанием реквизитов заключения Межведомственной комиссии по оценке жилых помещений;

о признании жилого дома аварийным и подлежащим реконструкции или сносу с указанием реквизитов и наименования соответствующего постановления исполнительного комитета муниципального образования;

информация о направлении собственникам жилых помещений, расположенных в аварийном многоквартирном жилом доме, требования о сносе или реконструкции этого дома в установленный срок в соответствии с частью 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации с указанием даты и исходящего номера требования, способа отправки требований собственникам жилого помещения, а также информация, подтверждающая факт получения требования каждым собственником жилого помещения (личная расписка собственника, уведомление о вручении почтового отправления), либо объясняющая причины неполучения требования;

информация о принятом решении об изъятии жилого помещения, в случае, если собственник не произвел снос или реконструкцию жилого дома с указанием реквизитов муниципального правового акта об изъятии жилого помещения у собственника. Если муниципальный правовой акт об изъятии жилого помещения издавался до 1 апреля 2015 года, следует указать дату его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, если после 1 апреля 2015 года - указать дату и исходящий номер отправления копии такого акта в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

информация об уведомлении собственника об изъятии жилого помещения с указанием реквизитов письма, которым направлено уведомление; о получении такого уведомления или о причинах его неполучения;

информация о предлагаемом возмещении за изымаемое жилое помещение с указанием суммы возмещения, а также предложениях о заключении с ГЖФ договора денежного займа на приобретении жилого помещения или договора найма жилого помещения с указанием реквизитов писем, которым направлены уведомления о возможности заключения указанных договоров, а также информация о результатах рассмотрения собственником перечисленных предложений (отказ, оставление без ответа).

26. В обоснование исковых требований рекомендуется сделать ссылку на часть 9 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которой, если собственник жилого помещения не согласен с решением об изъятии жилого помещения либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене жилого помещения или других условиях его выкупа, орган местного самоуправления, принявший такое решение, может предъявить в суд иск о выкупе жилого помещения.

27. В исковое заявление рекомендуется включить следующие требования:

об изъятии путем выкупа в собственность муниципального образования у ответчика *(ответчиков)* принадлежащего ему *(им)* на праве (*общей долевой, совместной - в зависимости от вида собственности, в случае, если собственников несколько)* собственности объекта недвижимости – квартиры, расположенной в жилом доме *(адрес)*, общей площадью\_\_\_\_\_\_кв.метров, кадастровый номер *(указать номер, если квартира поставлена на кадастровый учет)* с выплатой ответчику *(ответчикам)* выкупной цены в размере\_\_\_\_\_рублей.

о прекращении права собственности (указать ФИО ответчика или ответчиков) на квартиру, находящуюся по адресу\_\_\_\_\_ после выплаты выкупной цены;

28. К исковому заявлению рекомендуется приложить следующие документы:

копию искового заявления для ответчика;

копию требования о сносе или реконструкции от \_\_\_\_№\_\_\_\_\_;

копию постановления руководителя Исполнительного комитета \_\_\_\_\_\_\_\_ муниципального района Республики Татарстан от \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_ «Об изъятии жилых помещений»;

копию заключения Межведомственной комиссии от \_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_.;

копию выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

копию постановления руководителя Исполнительного комитета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_муниципального района Республики Татарстан от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_ «О признании многоквартирных домов \_\_\_\_\_\_\_\_\_ муниципального района аварийными и подлежащими сносу»;

копию уведомления ответчика об изъятии жилого помещения и предложении выкупной цены;

копию уведомления ответчика о возможности заключить договор денежного займа на приобретение жилого помещения или договора найма жилого помещения с Государственным жилищным фондом при Президенте Республики Татарстан.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_