СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СТЕПАНЦЕВСКОЕ ВЯЗНИКОВСКОГО РАЙОНА

Р Е Ш Е Н И Е

29.04.2021 № 295

Об утверждении Положения о порядке определения возмещения собственникам при изъятии жилых помещений в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение для муниципальных нужд, предоставления собственникам взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения в рамках реализации муниципальной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда, расположенного на территории муниципального образования Степанцевское Вязниковского района, в 2019-2025 годах»

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации Совет народных депутатов муниципального образования Степанцевское Вязниковского района р е ш и л:

1. Утвердить Положение о порядке определения возмещения собственникам при изъятии жилых помещений в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение для муниципальных нужд, предоставления собственникам взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения в рамках реализации муниципальной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда, расположенного на территории муниципального образования Степанцевское Вязниковского района, в 2019-2025 годах», согласно приложению.

2. Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава муниципального образования,
Председатель Совета народных депутатов Е.В. Павлова

Приложение
к решению Совета народных депутатов
муниципального образования
Степанцевское Вязниковского района
от 29.04.2021 № 295

Положение
о порядке определения возмещения собственникам при изъятии жилых помещений в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение для муниципальных нужд, предоставления собственникам взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения в рамках реализации муниципальной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда, расположенного на территории муниципального образования Степанцевское Вязниковского района, в 2019-2025 годах»

1. Общие положения

1.1. Положение о Порядке определения возмещения собственникам при изъятии жилых помещений в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение для муниципальных нужд (далее – возмещения при изъятии жилых помещений), предоставления взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения в рамках реализации муниципальной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда, расположенного на территории муниципального образования Степанцевское Вязниковского района, в 2019-2025 годах» (далее - Положение), принято в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, гражданским законодательством Российской Федерации, Федеральным Законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», постановлением администрации Владимирской области от 28.03.2019 № 235 «Об утверждении областной адресной программы «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда Владимирской области», постановлением администрации муниципального образования Степанцевское Вязниковского района от 01.04.2019 № 34 «Об утверждении муниципальной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда, расположенного на территории муниципального образования Степанцевское Вязниковского района, в 2019-2025 годах» и определяет правовые, нормативные и организационные основы обеспечения реализации прав собственников в связи с изъятием для муниципальных нужд принадлежащих им земельного участка и занимаемых жилых помещений, находящихся в аварийном жилищном фонде муниципального образования Степанцевское Вязниковского района.

1.2. Выплата возмещения собственникам жилых помещений, входящих в аварийный жилищный фонд, за изымаемые жилые помещения осуществляется в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса

Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

1.3. По соглашению, заключенному между администрацией муниципального образования Степанцевское Вязниковского района (далее - администрация) и собственником или сособственниками (при общей долевой собственности на жилое помещение) изымаемого жилого помещения, последнему(им) предоставляется взамен изымаемого другое жилое помещение равнозначное по площади изымаемого.

1.4. Соглашением заключенным между администрацией и собственником (сособственниками) изымаемого жилого помещения, может быть предусмотрено предоставление жилого помещения большей площади, чем площадь изымаемого жилого помещения при наличии согласия собственника (сособственников).

2. Определение возмещения при изъятии жилых помещений

2.1. Размер возмещения (выкупная цена) собственнику (собственникам) при изъятии жилых помещений, сроки и другие условия возмещения определяются соглашением с собственником (сособственниками) изымаемого помещения о переходе права собственности и выплате возмещения за жилое помещение, подлежащее изъятию в связи с изъятием земельного участка для муниципальных нужд (в связи с признанием дома аварийным и подлежащим сносу) (далее - Соглашение о переходе права собственности и выплате возмещения) (Приложение № 1 к Положению).

2.2. 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, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (далее - рыночная стоимость изымаемого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

2.3. Выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения.

Оценка рыночной стоимости изымаемого помещения производится на основании отчета независимого профессионального оценщика недвижимости. Расходы по оценке несет собственник (сособственник) жилого помещения.

При возникновении спора о размере выкупной цены рыночная стоимость жилого помещения должна быть установлена по правилам, предусмотренным Федеральным законом от 29.07.1998 № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации.

Убытки, предусмотренные пунктом 2.2. настоящего Положения,

должны быть документально подтверждены собственником, только после этого включаются в выкупную цену в обязательном порядке.

2.4. Договор о переходе права собственности и выплате возмещения подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области.

2.5. Денежные средства по Договору о переходе права собственности и выплате возмещения либо решению суда перечисляются на расчетный счет собственника (на расчетные счета сособственников пропорционально долям в праве собственности) в течение 10 календарных дней после государственной регистрации перехода права собственности на изымаемое жилое помещение или иной срок, указанный в решении суда.

2.6. Освобождение собственниками (сособственниками) и членами их семей изымаемого жилого помещения осуществляется:

- по соглашению не позднее чем через 15 календарных дней после выплаты возмещения за изымаемое жилое помещение в полном размере;
- по решению суда в соответствии со статьей 32 ЖК РФ.

3. Предоставление взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения

3.1. При наличии соглашения с собственником (сособственниками) жилого помещения о предоставлении взамен изымаемого другого жилого помещения, жилое помещение передается им в собственность по договору мены, заключаемому в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.2. Предоставление жилого помещения в соответствии с пунктом 1.3 настоящего Положения осуществляется с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение. В случае, если размер возмещения за изымаемое жилое помещения меньше стоимости предоставляемого жилого помещения, предоставление его производится с учетом выплаты собственником (собственниками) возмещения в размере разницы в цене. При этом заключается договор о возмещении разницы в цене предоставленного и изымаемого жилых помещений (далее – договор о возмещении разницы в цене) (Приложение № 2 к Положению). В случае если размер возмещения за жилое помещение больше или равно стоимости предоставленного жилого помещения доплата со стороны собственника (сособственник) не производится.

3.3. Предоставление жилого помещения большей площади в соответствии с пунктом 1.4 настоящего Положения производится аналогично пункту 3.2. настоящего Положения.

3.4. Договор о возмещении разницы в цене заключается с собственником (сособственниками) изымаемого жилого помещения до выставления документации об электронном аукционе на приобретение жилого помещения, стоимость которого превышает стоимость изымаемого помещения.

3.5. Начальная (максимальная) цена одного квадратного метра приобретаемого жилого помещения рассчитывается в соответствии со статьей 22 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» для определения начальной (максимальной) цены контракта.

Общая площадь жилого помещения определяется в соответствии с частью 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.6. В договор о возмещении разницы в цене включается условие о сроках оплаты собственником (сособственниками) возмещения.

3.7. В случае, если по результатам электронного аукциона цена муниципального контракта снизилась, размер возмещения разницы в цене пересчитывается исходя из цены одного квадратного метра, установленного по результатам торгов. Изменение размера возмещения разницы оформляется дополнительным соглашением к Договору о возмещении разницы в цене.

3.8. Денежные средства, получаемые от собственников (сособственников) жилых помещений в качестве возмещения перечисляются на расчетный счет администрации, реквизиты которого указываются в договоре о возмещении разницы в цене.

4. Разрешение споров

4.1. Споры, возникшие в связи с произведенной оценкой рыночной стоимости помещений, прекращением права собственности, не выполнением условий договора о возмещении разницы в цене и принудительным выселением из аварийного жилого помещения разрешаются в судебном порядке.

Приложение № 1к Положению

СОГЛАШЕНИЕ
о переходе права собственности и выплате возмещения
за жилое помещение, подлежащее изъятию в связи с изъятием земельного участка для муниципальных нужд
(в связи со сносом жилого дома)

Дата и место подписания

Муниципальное образование Степанцевское Вязниковского района, в лице главы местной администрации Рябининой Ольги Юрьевны, действующего на основании Устава, решения Совета народных депутатов муниципального образования Степанцевское Вязниковского района Владимирской области от _____ №___, именуемое в дальнейшем Администрация, и гражданин (граждане): _____, проживающий(ие) по адресу: _____, именуемый(ые) в дальнейшем Собственник (Сособственники), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. В силу настоящего договора Администрация выплачивает Собственнику (Сособственникам) возмещение за жилое помещение - квартиру по адресу: _____, кадастровый (условный) номер _____, общей площадью ____ кв. м, в том числе жилой ___ кв. м. (далее – Квартира), подлежащее изъятию в связи с изъятием земельного участка для муниципальных нужд (в связи со сносом жилого дома).

2. Указанная в пункте 1 договора Квартира принадлежит Собственнику (Сособственникам) на праве собственности (общей долевой собственности по _____ доли в праве собственности каждому) на основании _____ (указать документ) № _____ от «__»_____ ____ г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись №_____ от «__»_____ ____ г.

3. На момент заключения договора в указанной Квартире на регистрационном учете никто не состоит и не проживает, лиц сохраняющих в соответствии с действующим законодательством право пользования указанным жилым помещением, не имеется.

4. На момент заключения настоящего договора указанная Квартира никому не продана, не подарена, не заложена, не обременена правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит. Судебного спора о ней не имеется.

5. Размер возмещения составляет _____ (_____) рублей.

В размер возмещения включены рыночная стоимость жилого помещения (Квартиры), а также все убытки, причиненные Собственнику

(Сособственникам) жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он (они) несет(ут) в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода.

6. Администрация выплачивает возмещение за изъятие Квартиры Собственнику (Сособственникам) в течение _____ дней с момента государственной регистрации перехода права собственности.

7. Администрация приобретает право собственности на квартиру по адресу: _____, общей площадью ____ кв. м, в том числе жилой ___ кв. м с момента государственной регистрации перехода права собственности.

8. Расходы по государственной регистрации несет Администрация.

9. Стороны подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть данного договора.

10. Содержание статей 209, 210, 213, 288, 292, 460, 568 Гражданского кодекса Российской Федерации сторонам известно.

11. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

12. Настоящий договор заключен в __ экземплярах, имеющих равную силу (по 1 экземпляру для каждой стороны и 1 экземпляр для регистрирующего органа).

ПОДПИСИ СТОРОН

Приложение
к договору о переходе права собственности и выплате возмещения за жилое помещение, подлежащее изъятию
в связи с изъятием земельного участка
для муниципальных нужд (в связи со сносом жилого дома)
от _____

АКТ
приема-передачи жилого помещения

Дата и место подписания

Муниципальное образование Степанцевское Вязниковского района в лице главы местной администрации Рябининой Ольги Юрьевны, действующего на основании Устава, решения Совета народных депутатов муниципального образования Степанцевское Вязниковского района Владимирской области от _____ №____, и гражданин (граждане): _____, проживающий(ие) по адресу: _____, именуемый(ые) в дальнейшем Собственник (Сособственники), составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Собственник (Сособственники) передает(ют), а Администрация принимает в муниципальную собственность муниципального образования Степанцевское Вязниковского района жилое помещение – квартиру, расположенную по адресу: _____, общей площадью _____ кв.м., в том числе жилой ____ кв.м.

2. Квартира принадлежит на праве _____ собственности Собственнику (Сособственникам) на основании _____ от _____, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ г. произведена запись регистрации № _____.

3. Одновременно с передачей Квартиры Собственник (Сособственники) передает(ют) Администрации комплект ключей в количестве ___ шт.

4. Администрация ознакомилась с техническим состоянием, претензий не имеет.

5. Администрация перечисляет на счет, указанный Собственником (Сособственниками) возмещение за изымаемое жилое помещение в сумме _____ в течении _____ дней с момента государственной регистрации перехода права собственности.

6. Настоящий акт составлен в ____ экземплярах: по 1 экземпляру для каждой стороны и 1 экземпляр для регистрирующего органа.

ПОДПИСИ СТОРОН

Приложение № 2 к Положению

СОГЛАШЕНИЕ
о возмещении разницы в цене предоставленного и изымаемого жилого помещения

Дата и место подписания

Муниципальное образование Степанцевское Вязниковского района в лице главы местной администрации Рябининой Ольги Юрьевны, действующего на основании Устава, решения Совета народных депутатов муниципального образования Степанцевское Вязниковского района Владимирской области от _____ №____, именуемое в дальнейшем Администрация, и гражданин (граждане): _____, проживающий(ие) по адресу: _____, именуемый(ые) в дальнейшем Собственник (Сособственники), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. В силу настоящего договора Собственник (Сособственник) выплачивают Администрации возмещение за дополнительную площадь, в связи с предоставлением жилого помещения большей площади, чем жилое помещение по адресу: _____, кадастровый (условный) номер _____, общей площадью ____ кв. м, количество комнат ____, подлежащее изъятию в связи с изъятием земельного участка для муниципальных нужд (в связи со сносом жилого дома) (далее – изымаемое жилое помещение).

2. Указанное в пункте 1 договора Жилое помещение принадлежит Собственнику (Сособственникам) на праве собственности (общей долевой собственности по _____ доли в праве собственности каждому) на основании _____ (указать документ) № _____ от "__"_____ ____ г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись №_____ от "__"_____ ____ г.

3. Администрация обязуется предоставить Собственнику (Сособственникам) взамен изымаемого жилого помещения, жилое помещение в новом многоквартирном доме, общей площадью не менее _____ кв.м с количеством комнат ___.

4. Собственники (Сособственники) возмещают Администрации стоимость дополнительных _____ кв.м общей площади жилого помещения.

Общая площадь жилого помещения определяется в соответствии с частью 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5. Размер возмещения составляет _____ (_____) рублей исходя из стоимости 1 кв. м ____ (_____) рублей.

6. Собственники (Сособственники) выплачивают возмещение, указанное в пункте 5 договора, Администрации в следующие сроки:

6.1. Платеж в размере _____ (_____) рублей не позднее «___»_____ 20__ г.

7. Собственники (Сособственники) выплачивают возмещение, указанное в пункте 5 договора, путем перечисления на расчетный счет Администрации:

(*реквизиты*)

8. В случае, если по результатам электронного аукциона цена муниципального контракта на приобретение жилого помещения, подлежащего передаче Собственнику (Сособственникам) (далее – Муниципальный контракт) будет снижена, размер возмещения за дополнительную площадь подлежит изменению исходя из цены одного квадратного метра, установленного по результатам торгов. Изменение размера возмещения за дополнительную площадь оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору.

9. Собственник (Сособственники) не производит(ят) доплату, если доплата за превышение площади построенных жилых помещений из средств бюджета застройщику (продавцу) условиями Муниципального контракта не предусматривалась и фактически не производилась.

10. Споры, возникшие в связи с не выполнением условий договора о возмещении за дополнительную площадь, разрешаются в судебном порядке.

11. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания.

12. Настоящий договор заключен в __ экземплярах, имеющих равную силу (по 1 экземпляру для каждой стороны).

ПОДПИСИ СТОРОН