**Обращение Законодательного Собрания Ростовской области   
«К Председателю комитета Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству С.А. Пахомову о необходимости совершенствования федерального законодательства**

**в части определения размера возмещения**

**за изымаемое жилое помещение»**

Уважаемый Сергей Александрович!

Согласно части 1 статьи 40 Конституции Российской Федерации никто не может быть произвольно лишен жилища. В соответствии с частью 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Основания и порядок изъятия жилых помещений для государственных или муниципальных нужд, в том числе в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, установлены Жилищным кодексом Российской Федерации. При этом размер возмещения собственнику за изымаемое жилье определяется специализированными организациями в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации и требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом доли собственника в праве общей собственности, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием жилого помещения, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием другим жильем, переездом, поиском другого жилого помещения, оформлением права собственности на него, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

По смыслу указанной нормы приведенный перечень убытков, возмещаемых собственнику в связи с изъятием жилья, не является закрытым. Собственнику могут быть возмещены любые убытки как в форме реального ущерба, так и в форме упущенной выгоды, но обязательно связанные   
с изъятием у него жилого помещения.

.

По результатам анализа судебных споров и судебных экспертиз, связанных с определением выкупной цены изымаемых жилых помещений, установлено, что почти в 50% случаев цена, указанная в отчете об оценке, признается судами заниженной и пересматривается в сторону увеличения.

Зачастую это вызвано составом убытков, включаемых либо   
не включаемых в величину рыночной стоимости изымаемого жилого помещения, а также учитываемых количественных и качественных показателей оцениваемых жилых помещений.

Так, например, в настоящее время сложилась судебная практика   
по включению в выкупную цену компенсации за непроизведенный капитальный ремонт, если на момент приватизации жилья дом нуждался   
в таком ремонте, но его так и не провели до признания здания аварийным, поскольку невыполнение наймодателем обязанности по производству такого ремонта приводит к снижению уровня надежности здания. Эта обязанность вытекает из статьи 16 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года   
№ 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Однако в большинстве случаев указанная компенсация   
за непроизведенный капитальный ремонт многоквартирного дома в отчетах об оценке, составленных специализированными организациями,   
не учитывается. Поэтому граждане вынуждены добиваться справедливости   
в судах и отстаивать свое право на получение равноценного возмещения   
и реальной рыночной стоимости за изымаемое жилое помещение   
и земельный участок.

Таким образом, граждане не могут надлежащим образом реализовать свои жилищные права, восстановление и защита которых являются социальной задачей государства.

Следовательно, имеющийся механизм обеспечения жилищных прав собственников жилых помещений при их изъятии для государственных или муниципальных нужд требует совершенствования.

В связи с изложенным депутаты Законодательного Собрания Ростовской области обращаются к Вам с просьбой рассмотреть возможность внесения изменений в часть 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации и включения в состав возмещения собственнику за изымаемое жилое помещение компенсации за непроизведенный капитальный ремонт аварийного многоквартирного дома, в котором находится такое изымаемое жилое помещение.