

Как собственнику жилого помещения, признанного аварийным, улучшить его жилищные условия

В случае, если лицо является собственником жилого помещения, признанного непригодным для проживания, то разрешение вопроса об улучшении его жилищных условий возможно только с одновременным разрешением вопроса о судьбе данного жилого помещения и земельного участка, на котором расположено жилое помещение, то есть при решении вопроса об изъятии жилого помещения и земельного участка.

По общему правилу, жилищные права собственника жилого помещения в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, обеспечиваются в порядке, предусмотренном ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, то есть в случае, когда собственники жилых помещений в таком доме в предоставленный им срок не осуществили его снос или реконструкцию, органом местного самоуправления принимается решение об изъятии земельного участка, на котором расположен указанный аварийный дом, для муниципальных нужд и, соответственно, об изъятии каждого жилого помещения в доме путем возмещения за изымаемое жилое помещение.

В соответствии с ч. 1 ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Выкуп жилого помещения допускается не иначе как с согласия собственника.

По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение (ч. 8 ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Права собственников жилых помещений, расположенных в признанном аварийном и подлежащем сносу доме, обеспечиваются с учетом требований Федерального закона от 21 июля 2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», в соответствии с которым обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения, проживающего в доме, признанным аварийным и подлежащим сносу, осуществляется в зависимости от включения либо невключения такого дома в адресную целевую программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда. Если аварийный многоквартирный дом, в котором находится жилое помещение собственника, включен в указанную программу, то собственник жилого помещения имеет право на предоставление другого жилого помещения либо его выкуп.