**КАКИМИ ПРАВАМИ ОБЛАДАЮТ СОБСТВЕННИКИ ЖИЛЬЯ,**

**ПОДЛЕЖАЩЕГО СНОСУ?**

В РФ право частной собственности охраняется законом (ст. 35 Конституции РФ). Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

До введения в действие ЖК РФ (то есть до 1 марта 2005 г.) законодательство предусматривало предоставление собственникам жилья, подлежащего сносу, равноценного жилья (ст. 49.3 ЖК РСФСР). В настоящее время собственникам предлагается заключить соглашение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо допускается принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда (ч. 1, ч. 9 ст. 32 ЖК РФ).

**Предварительное уведомление об изъятии жилого помещения**

Собственнику жилого помещения направляется уведомление о принятом решении об изъятии принадлежащего ему жилого помещения, а также проект соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд в порядке и в сроки, установленные законом (ч. 4 ст. 32 ЖК РФ).

Собственник жилого помещения, подлежащего изъятию, до заключения соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд либо вступления в законную силу решения суда о принудительном изъятии такого объекта недвижимого имущества может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование жилого помещения в соответствии с его назначением (ч. 5 ст. 32 ЖК РФ).

**Что может быть получено взамен изымаемого жилья**

При определении размера возмещения за жилое помещение собственник может рассчитывать на выплату ему рыночной стоимости жилого помещения, рыночной стоимости общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также на возмещение всех убытков, причиненных изъятием жилого помещения, включая убытки, которые он несет 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 упущенную выгоду (ч. 7 ст. 32 ЖК РФ).

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 ЖК РФ).

**Особенности сноса аварийных многоквартирных домов**

Действующим законодательством установлены особенности сноса и реконструкции многоквартирных домов, признанных в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47, аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. **Орган, принявший решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, может предъявить к собственникам помещений в этом доме требование о его сносе или реконструкции в разумный срок.** Если собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию дома, земельный участок, на котором расположен этот дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и, соответственно, подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме (ч. 10 ст. 32 ЖК РФ).

Если дом, в котором находится жилое помещение, включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, размер стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений, предоставляемых гражданам, будет определен именно в этой программе (ч. 2 ст. 16 Закона от 21.07.2007 N 185-ФЗ).

Помощник прокурора

юрист 3 класса О.А. Головнина