**Савеловский межрайонный прокурор г. Москвы разъясняет.**

**Права собственников жилья, подлежащего сносу.**

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).

При определении размера возмещения за жилое помещение собственник может рассчитывать на выплату ему рыночной стоимости жилого помещения, рыночной стоимости общего имущества   
в многоквартирном доме, в том числе рыночную стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, 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).

Исключение составляют граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение (кроме приобретения права собственности в порядке наследования) после признания многоквартирного дома в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу   
или реконструкции. Указанные лица имеют право только на выплату возмещения.

По общему правилу размер такого возмещения не может превышать стоимость приобретения жилого помещения. Исключение составляют случаи приобретения жилого помещения по договору, в котором отчуждение помещения производится бесплатно (например, по договору дарения). В этом случае размер возмещения может быть определен исходя из рыночной стоимости приобретенного помещения (ч. 8.2 ст. 32 ЖК РФ;   
Письмо Минстроя России от 17.04.2020 № 15026-МЕ/06).

Следует учесть, что в выкупную цену жилого помещения   
не включаются вложения, значительно увеличившие его стоимость (например, капитальный ремонт), при условии, что они сделаны в период   
с момента получения собственником уведомления об изъятии жилого помещения до заключения договора о его выкупе и не относятся к числу необходимых затрат, обеспечивающих использование помещения   
по назначению (пп. «з» п. 20 Постановления Пленума ВС РФ от 02.07.2009   
№ 14).

Органы государственной власти субъекта РФ могут устанавливать дополнительные меры поддержки (в частности, в виде субсидий   
на приобретение (строительство) жилья или возмещение расходов на уплату процентов по соответствующему кредиту) для собственников жилых помещений, у которых на дату признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции отсутствуют иные жилые помещения, пригодные для постоянного проживания (ч. 8.1 ст. 32 ЖК РФ;   
п. 3 ч. 6 ст. 16 Закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ; Информация Госкорпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ»).

Межрайонный прокурор М.А. Калгин