

1. АДМИНИСТРАЦИЯ ГАВРИЛОВО-ПОСАДСКОГО
2. МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ
3. **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 06.06.2025 № 344-п

О порядке расчетов при изъятии путем выкупа жилых помещений

многоквартирных жилых домов, подлежащих сносу

В соответствии со [статьей 32](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=493210&dst=100249) Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=480999&dst=100166) от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Гаврилово-Посадского городского поселения Гаврилово-Посадского муниципального района, в целях определения на территории города Гаврилов Посад порядка выкупа и осуществления расчетов с собственниками жилых помещений, изымаемых для муниципальных нужд, администрация Гаврилово-Посадского муниципального района **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить [Порядок](#P37) расчетов при изъятии путем выкупа жилых помещений многоквартирных жилых домов, подлежащих сносу согласно приложению.

2. Опубликовать настоящее постановление в сборнике «Вестник» Гаврилово-Посадского муниципального района» и разместить на официальном сайте Гаврилово-Посадского муниципального района.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня официального опубликования.

**Глава Гаврилово-Посадского**

**муниципального района В.Ю.Лаптев**

Приложение к постановлению

администрации Гаврилово-Посадского

муниципального района

от 06.06.2025 № 344-п

ПОРЯДОК

РАСЧЕТОВ ПРИ ИЗЪЯТИИ ПУТЕМ ВЫКУПА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ СНОСУ

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с [Конституцией](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=2875) Российской Федерации, Гражданским [кодексом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=482692) Российской Федерации, Градостроительным [кодексом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=481298) Российской Федерации, Земельным [кодексом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=501324) Российской Федерации, Жилищным [кодексом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=493210&dst=100249) Российской Федерации, Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=469787) от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=480999&dst=100166) от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=85761) от 10.05.2007 № 69-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления порядка резервирования земель для государственных или муниципальных нужд», [постановлением](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=489041&dst=100132) Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом».

1.2. Настоящий Порядок регламентирует правила расчетов при изъятии путем выкупа жилых помещений многоквартирных жилых домов, подлежащих сносу, переселению собственников жилых домов, проживающих в аварийном жилом муниципальном фонде, непригодном для проживания и подлежащем сносу, а также порядок и условия предоставления возмещения (компенсации) собственникам жилых домов, подлежащих освобождению.

1.3. Изъятие путем выкупа жилых помещений многоквартирных жилых домов, подлежащих сносу, осуществляется в исключительных случаях, связанных с необходимостью расселения и сноса непригодного для проживания жилищного фонда, а также сноса объектов, расположенных в зоне перспективного строительства в соответствии с Генеральным планом застройки, для размещения объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов и установленных законодательством Российской Федерации, законодательством Ивановской области, муниципальными правовыми актами.

Изъятие осуществляется при наличии в бюджете денежных средств на проведение соответствующих мероприятий.

1.4. Ответственным за осуществление и соблюдение процедуры выкупа жилых помещений многоквартирных жилых домов, подлежащих сносу в соответствии с действующим законодательством и настоящим Порядком, является Администрация Гаврилово-Посадского муниципального района (далее Уполномоченный орган).

2. Порядок и условия изъятия путем выкупа жилых помещений

многоквартирных жилых домов, подлежащих сносу

2.1. При признании дома аварийным и подлежащим сносу к собственникам помещений в указанном доме предъявляется требование о его сносе в разумный срок. В случае если данные собственники в установленный срок не осуществили снос указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме в соответствии с действующим законодательством.

2.2. Подготовка проектов постановлений об изъятии земельных участков и жилых помещений для муниципальных нужд осуществляется уполномоченным органом.

2.3. Осуществление мероприятий, связанных с направлением собственникам в течение 10 рабочих дней, с момента принятия Администрацией Гаврилово-Посадского муниципального района Ивановской области постановления о признании дома аварийным и подлежащим сносу, уведомлений (оформленных заказным письмом с уведомлением либо с отметкой о вручении) с требованием о сносе жилых помещений, признанных аварийными и подлежащими сносу, в установленный срок, с оформлением документов, подтверждающих неосуществление сноса дома в установленный срок, а также государственной регистрацией об изъятии земельных участков и жилых помещений для муниципальных нужд, возлагается на уполномоченный орган.

2.4. Собственник жилого помещения, подлежащего изъятию, с момента государственной регистрации решения об изъятии данного помещения до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе жилого помещения может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование жилого помещения в соответствии с его назначением. Собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены жилого помещения затрат и убытков, связанных с произведенными в указанный период вложениями, увеличивающими стоимость изымаемого жилого помещения.

[2.5](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW224&n=48605&dst=100015). Если собственник жилого помещения и члены его семьи на момент признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу состояли на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях в Администрации Гаврилово-Посадского муниципального района, при изъятии жилого помещения им на основании заключаемого соглашения может быть предоставлено другое жилое помещение по договору социального найма, исходя из нормы предоставления площади жилого помещения.

[2.6](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW224&n=48605&dst=100015). Предоставление собственникам изымаемых жилых помещений других жилых помещений возможно либо на праве собственности, либо с их согласия по договору социального найма.

[2.7](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RLAW224&n=48605&dst=100015). Если жилое помещение, подлежащее изъятию, принадлежит нескольким собственникам, соглашение о выкупе жилого помещения, в том числе порядок и форма выплаты выкупной цены, определяется по их общему согласию, выраженному в письменной форме. При недостижении согласия между собственниками и отсутствии возможности заключения соглашения о выкупе жилого помещения по соглашению сторон споры подлежат разрешению в судебном порядке.

2.8 По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

3. Порядок расчетов с собственниками жилых помещений

многоквартирных жилых домов, подлежащих сносу

3.1. По соглашению с собственником жилого помещения может быть осуществлен выкуп жилого помещения либо предоставление взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения с зачетом его стоимости в выкупную цену.

3.2. Выкупная цена жилого помещения включает рыночную стоимость освобождаемого жилого помещения, а также убытки, причиненные собственнику в связи с его изъятием.

3.3. Виды убытков определены [частью 7 статьи 32](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=493210&dst=100254) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, подтверждаются документами, оформленными в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Рыночные стоимости изымаемого у собственника жилого помещения и предоставляемого взамен него другого жилого помещения определяются в соответствии с Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=469787) от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и устанавливаются в отчете оценщика об оценке жилого помещения.

3.5. Мероприятия, связанные с определением рыночной стоимости изымаемых земельных участков и жилых помещений, осуществляются уполномоченным органом согласно договорам, заключаемым с оценщиками (физическими лицами, являющимися членами организации оценщиков либо осуществляющими оценочную деятельность самостоятельно на основании трудового договора с оценочной организацией).

3.6. Организация проведения рыночной оценки вновь предоставляемых муниципальных жилых помещений согласно договорам, заключаемым с оценщиками (оценочными организациями), возлагается на Администрацию Гаврилово-Посадского муниципального района.

3.7. Администрация Гаврилово-Посадского муниципального района Ивановской области заключает с собственником изымаемого жилого помещения соглашение о выкупе.

В случае предоставления другого жилого помещения в счет выкупной цены жилого помещения в соглашении должны быть определены следующие существенные условия: выкупная цена жилого помещения, фактический адрес предоставляемого жилого помещения, общая и жилая площадь, количество комнат, порядок предоставления жилого помещения, условия о прекращении права собственности на принадлежащее собственнику жилое помещение, находящееся в жилом доме, подлежащем освобождению, а также порядок установления прав сторон на освобождаемое и предоставляемое в порядке возмещения жилое помещение, срок освобождения собственником занимаемого им жилого дома (помещения), а также иные условия.

В случае выкупа жилого помещения в соглашении должны быть закреплены выкупная цена жилого помещения, условия о прекращении права собственности на принадлежащее собственнику жилое помещение, находящееся в жилом доме, подлежащем освобождению, иные условия.

3.8. Расчеты с собственниками изымаемых жилых помещений, связанные с выплатой разницы между стоимостью изымаемого и предоставляемого жилого помещения, а также выплатой денежных средств без предоставления другого жилого помещения, осуществляются уполномоченным органом в порядке, определенном [пунктами 3.9](#P83), [3.10](#P87) настоящего Порядка.

3.9. При осуществлении расчетов с собственником жилого помещения путем предоставления взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения в собственность подлежит возмещению разница в стоимостях таких жилых помещений.

Если стоимость жилого помещения, передаваемого в собственность взамен изымаемого жилья, ниже выкупной цены изымаемого жилого помещения, то собственнику возмещается разница между стоимостью прежнего и нового жилого помещения с лицевого счета уполномоченного органа.

Если стоимость предоставляемого жилого помещения выше выкупной цены изымаемого жилого помещения, то собственники, освобождающие жилые помещения, вправе приобрести указанное жилое помещение при письменном волеизъявлении граждан, при наличии такого жилого помещения и при условии оплаты собственниками разницы между выкупной ценой и стоимостью жилого помещения.

Разница между стоимостью предоставляемого жилого помещения и выкупной ценой перечисляется на лицевой счет уполномоченного органа, открытый для администрирования доходов в управлении Федерального казначейства по Ивановской области, и учитывается в доходах бюджета.

3.10. При осуществлении расчетов с собственником путем уплаты выкупной цены за изымаемое жилое помещение уполномоченный орган производит перечисление выкупной цены, указанной в соглашении, с лицевого счета уполномоченного органа.

3.11. Все споры, возникшие между сторонами, подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.12. Уполномоченный орган обеспечивает государственную регистрацию права муниципальной собственности на предоставляемые (в качестве расчетов) муниципальные жилые помещения, а также переход права собственности в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

3.13. По окончании расчетов с собственниками жилых помещений, изымаемых для муниципальных нужд, уполномоченный орган организует снос объектов недвижимости.