

Государственное казенное
учреждение Республики Саха (Якутия)
«Дирекция жилищного
строительства Республики Саха
(Якутия)»



«Саха Өрөспүүбүлүкэтин олорор
дьиэни тутууга дирекцията»
Саха Өрөспүүбүлүкэтин
судаарыстыбаннай хааһына
тэрилтэтэ

ул. Аммосова, д. 8, г. Якутск, 677000, тел. (4112) 42-23-18, факс: (4112) 42-37-86,
e-mail: gku_djs@sakha.gov.ru

16. 12. 2020 г. № 530/1116

Боженовой Е.А.
Эл. адрес:
bozenovaekaterina@gmail.com

Ответ на обращение

Уважаемая Екатерина Алексеевна!

Государственное казенное учреждение Республики Саха (Якутия) «Дирекция жилищного строительства Республики Саха (Якутия)» по результатам рассмотрения Вашего обращения № 17905 от 23,11.2020 г. в пределах своей компетенции сообщает следующее.

Федеральным законом от 27.12.2019 № 473-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" в части переселения граждан из аварийного жилищного фонда» статья 32 Жилищного кодекса РФ дополнена пунктом 8.2 следующего содержания: «Граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме после признания его в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, за исключением граждан, право собственности у которых в отношении таких жилых помещений возникло в порядке наследования, имеют право на выплату возмещения за изымаемое жилое помещение, рассчитанного в порядке, установленном частью 7 настоящей статьи, размер которого не может превышать стоимость приобретения ими такого жилого помещения, при этом положения частей 8 и 8.1 настоящей статьи в отношении таких граждан не применяются».

Нормы части 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса РФ применяются к правоотношениям, связанным с процедурой обеспечения жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, и подлежат применению на момент принятия решения о предоставлении возмещения за изымаемое жилое помещение в аварийном многоквартирном жилом доме.

Часть 8.2 статьи 32 ЖК РФ не содержит особенностей применения данной нормы в зависимости от даты возникновения права собственности на изымаемое жилое помещение, поскольку под ее действие подпадают все случаи перехода

права собственности (кроме наследования) после даты признания многоквартирного дома аварийным.

Таким образом, при изъятии жилого помещения (заключения с конкретным собственником соглашения об изъятии), осуществляемом после 28 декабря 2019 г., размер возмещения за изымаемое жилое помещение определяется в соответствии с частью 7 статьи 32 ЖК РФ, с учетом положений части 8.2 статьи 32 ЖК РФ. Нормы части 8.2 статьи 32 Жилищного кодекса РФ применяются к правоотношениям, связанным с процедурой обеспечения жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, и подлежат применению на момент принятия решения о предоставлении возмещения за изымаемое жилое помещение в аварийном многоквартирном жилом доме.

Учитывая, что отношения, регулируемые жилищным законодательством, как правило носят длящийся характер, и соответственно, права и обязанности субъектов этих отношений могут возникать и после того, как возникло само правоотношение, на момент разрешения вопроса о выборе способа возмещения за изымаемое жилое помещение положениями действующего законодательства не предусмотрено возмещение Вам изымаемого помещения исходя из рыночной стоимости помещения, превышающей стоимость по договору купли-продажи.

Таким образом, предоставление Вам возмещения за помещение в аварийном жилом доме подлежит регулированию действующим законодательством.

В соответствии вышеизложенным разъясняем, что в случае, если на момент регистрации права собственности на жилое помещение многоквартирный жилой дом признан аварийным, то собственник данного жилого помещения имеет право только на денежную компенсацию (выплату возмещения) на сумму, рассчитанную по правилам пункта 7 статьи 32 Жилищного кодекса РФ, при этом сумма компенсации не может превышать сумму, указанную в договоре купли-продажи жилого помещения.

Исходя из содержания Вашего обращения жилое помещение приобретено Вами в собственность по договору купли-продажи заключенному в январе 2017 года, а многоквартирный жилой, в котором расположено указанное жилое помещение, признан аварийным и подлежащим сносу 14.11.2016 г.

Поскольку право собственности на жилое помещение возникло после признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, Вам предусмотрена выплата возмещения на сумму, указанную в договоре купли-продажи данного жилого помещения.

Возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением между муниципальным образованием и собственником жилого помещения.

Иных способов компенсации в данной ситуации законом не предусмотрено.

Генеральный директор

И.В. Ткаченко