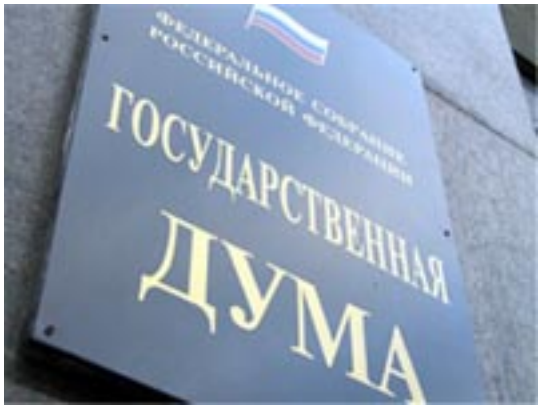
Автор: Administrator
17.11.2010 09:56 - Обновлено 17.11.2010 10:51



Депутаты Государственной думы придумали, как без проблем изымать жилое помещение у его собственника— согласно новому законопроекту, который вносится на рассмотрение в Госдуму, это можно будет сделать путем обмена старого помещения на новое жилье, с зачетом его стоимости в выкупную цену. Как считают эксперты, таким образом наконец на рынке недвижимости появится формальный инструмент, с помощью которого можно заключать договор мены между государством и гражданином.

Как говорится в тексте законопроекта, который разработан профильным комитетом ГД по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству, в качестве поправок депутаты Ю. Калинин и А. Лысков предлагают внести изменения в статью 32 Жилищного кодекса Российской Федерации. Его предлагается изложить в следующей редакции: «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. В случае если собственник согласен с предоставлением ему другого жилого помещения взамен изымаемого жилого помещения, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об изъятии жилого помещения, заключает с собственником изымаемого жилого помещения договор мены».

Социальный найм вместо частной собственности

Как сказано в пояснительной записке к законопроекту, ст. 32 ЖК РФ регламентирует, что жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, выкуп жилого помещения осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом РФ или муниципальным образованием. Взамен по соглашению с собственником жилья ему представляется другое жилое помещение взамен изымаемого с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Это значит, что по закону вместо изъятого жилого помещения, находящегося в частной собственности, владельцу могли предоставить жилье, к примеру, из государственного или муниципального фонда по договору социального найма, коммерческого найма или жилого помещения в домах системы социального обслуживания населения. Таким образом конституционные права собственника могли быть нарушены, а сам он фактически лишался собственности. Этот недочет и собираются устранить авторы нового законопроекта.

Нет хитростям чиновников

Как коротко определяет руководитель «Земельных дел конторы» Илья Свиридов, смысл законопроекта заключается в том, что теперь документ более конкретно определяет, что же положено собственнику: если у него забирают собственность, то и взамен предоставляют собственность, аналогичную забранной. «И никаких договоров социального найма жилья или подобных хитростей. Это будет оформляться с применением договора мены. Таким образом вместо квартиры можно будет получить квартиру, вместо дома с участком— дом и участок»,— говорит Илья Свиридов.

«Данные поправки по существу ничего не меняют, так как упомянутая статья в Жилищном кодексе РФ гласит, что изымать жилое помещение у собственника можно только по суду и с предоставлением справедливого возмещения. То есть, должны быть предусмотрены рыночная стоимость недвижимости и убытки. Под убытками могут подразумеваться расходы владельца жилья на переезд, упаковочные материалы, грузчиков и т.д.: к этим расходам человека понудили, сам бы он их однозначно бы не понес. Безусловно, всегда можно взять деньги от государства, но в этом случае сделка может быть оспорена, если кто-то из ее участников не даст согласия. После введения поправок собственник однозначно получает взамен изъятого помещения жилье, что снижает риски собственника. А вот возмещение убытков на переезды теперь становится вопросом переговоров— нет гарантии, что власти их возместят владельцу жилья»,— говорит партнер компании Goltsblat BLP Виталий Можаровский.

В июле 2010 года жители деревни Вельмогово узнали, что один из вариантов прохождения платной трассы Москва— Санкт-Петербург предполагает снос части деревни— 47 домов в поселениях Вельмогово, Медведково. А в Решетниково жители окажутся, как в тюрьме, между двумя заборами: один бетонный уже сейчас ограждает их от линии Октябрьской железной дороги, второй построят параллельно через две улицы— предполагается, что он защитит посельчан от воздействия трассы. Въезд на огороженную территорию при этом окажется всего один. Также под снос пойдут две

животноводческие фермы. Жителей возмущает отсутствие информации и наличие свободных территорий вокруг деревень. Изначально платную трассу Москва— Санкт-Петербург предполагалось вести по границе заповедника «Завидово», при этом не сносится ни один дом, не страдает и лесной массив— дорога должна была идти по полю и мелколесью, лишь кое-где срезая границы леса. Но в 2007 году была введена так называемая описательная граница Государственного комплекса «Завидово» Федеральной службы охраны, в нее попала трасса, и ФСО отменила ранее данные согласования. Сейчас до окончания сроков сдачи проектной документации в Главгосэкспертизу у ОАО «Союздорпроект» осталось 2 месяца. Вариант через Завидово наотрез отказываются согласовывать в ФСО, снос деревень— в местной администрации.

Компенсации не будет

По словам Виталия Можаровского, в пакете законов, принятых ГД в связи с подготовкой к Олимпиаде-2014 в Сочи, уже были разработана упрощенная процедура изъятия собственности в связи со строительством олимпийских объектов. «К счастью, по всей России эту упрощенную процедуру изъятия внедрять не стали, зато теперь в законе будет точно прописано, что должны, а не просто могут, делать чиновники. Создатели законопроекта закладывают больше возможностей для переговоров с властями»,— считает Можаровский. По его словам, собственник жилья не обязан соглашаться на все условия властей и вправе ждать предложения других вариантов. В противном случае дело может плавно перетечь в суд, представители которого, как правило, социально ориентированы. И тогда у владельца жилого помещения может появиться надежда на публичное решение проблемы.

Как полагает управляющий партнер юридической конторы «Раппопорт и партнеры» Александр Раппопорт, удобство законопроекта заключается в том, что если жилое имущество является единственной собственностью, то сумма претензий его собственника раньше могла быть значительно меньше, чем реальная стоимость жилья: владельцу было нужно реализовать имущество и получить остаток денег. «Договор мены даст возможность не остаться без жилья и получить место для проживания. А в будущем, не исключено, что этот договор даст возможность изымать недвижимость или собственность жилое помещение только, если в рамках договора мены будет предоставлено другое помещение жилое, что вообще является идеальным.

Александр Раппопорт в том числе напоминает, что ранее не существовало института, согласно которому, в рамках закона судебные исполнители могли предложить собственнику обменять его изымаемое жилье на другое помещение, продать старое и за счет разницы в сумме удовлетворить требования предъявленные к владельцу жилья

требования кредитора. «Ранее эти и другие сделки, связанные с изъятием жилых помещений или земельных участков под ними могли происходить только по соглашению сторон. С принятием законопроекта процедура станет более комфортной»,— заключает эксперт.

По материалам: gzt.ru