****

ГОРОДСКАЯ ДУМА

ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТЕЙКОВО

**Р Е Ш Е Н И Е**

от 27.03.2020 № 37

г.о. Тейково

О мене квартиры

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 16, частью 1 статьи 51 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», руководствуясь пунктом 3 статьи 6, статьей 44 Устава городского округа Тейково, Решением городской Думы городского округа Тейково от 28.10.2011 № 115 «Об утверждении положения о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности городского округа Тейково Ивановской области», учитывая также заявление Березина А.В. от 13.09.2019 года, -

городская Дума городского округа Тейково

РЕШИЛА:

1. Разрешить администрации городского округа Тейково Ивановской области заключить с Березиным Алексеем Витальевичем договор мены, в рамках которого произвести мену двухкомнатной квартиры: № 18 (общей площадью 43 кв. м), расположенной в многоквартирном жилом доме № 7, по улице Гвардейская города Тейково, принадлежащей на праве собственности муниципальному образованию городской округ Тейково, на принадлежащую Березину Алексею Витальевичу однокомнатную квартиру: № 15 (общей площадью 25,5 кв. м), расположенную в многоквартирном жилом доме № 5 по улице Станционная города Тейково.

2. Мену квартир, указанных в [пункте 1](file:///X%3A%5C%D0%A5%D0%9B%D0%98%D0%92%D0%9D%D0%90%D0%AF%20%D0%A2.%D0%92%5C%D0%9C%D0%95%D0%9D%D0%90.docx#P11) настоящего решения, произвести без доплаты.

3. Администрации городского округа Тейково Ивановской области обеспечить проведение государственной регистрации права муниципальной собственности на квартиру № 15 (общей площадью 25,5 кв. м), расположенную в многоквартирном жилом доме № 5 по улице Станционной города Тейково.

4. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

5. Опубликовать настоящее решение на официальном сайте администрации городского округа Тейково в сети Интернет.

***Председатель городской Думы Н.В. Тяглова***

***Глава городского округа Тейково С.А. Семенова***

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Администрацией г.о.Тейково Ивановской области продолжается планомерная работа по сокращению количества аварийного жилого фонда на территории города.

В адрес межведомственной комиссии по признанию жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом на территории г.о.Тейково Ивановской области, созданной на основании постановления главы администрации г.о. Тейково от 17.10.2019 № 442 (далее - Комиссия), поступило обращение от собственника жилого помещения, расположенного по адресу: г.Тейково, ул.Станционная, д.5, кв.15, по вопросу признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу на основании заключения специализированной организации, проводившей обследование дома.

Комиссией предложено Комитету по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации г.о.Тейково Ивановской области рассмотреть вопрос об обмене рассматриваемого жилого помещения Заявителя на свободное жилое помещение, числящееся в реестре муниципального имущества, составляющего муниципальную казну г.о.Тейково.

Рассматриваемый многоквартирный жилой дом состоит из 15 квартир, из которых не расселенными остались только 3 (кв.15, принадлежащая на праве собственности Березина А.В. и кв.4,5 уточняются.

По кв.4,5 принимается решение о предоставлении имеющегося свободного муниципального жилого помещения, а собственнику кв.15 предлагается произвести мену принадлежащего ему помещения на помещение из свободного муниципального фонда. Составление и подписание такого соглашения регламентируется положениями Жилищного кодекса РФ (ст. 32), а также Гражданского кодекса РФ (ст. 567, 570). В законодательстве указано, что подобного рода договор является добровольным. После заключения сделки собственник теряет право распоряжаться прежним жильем (дарить, продавать, регистрировать в нем родственников и т. д.).

В целях обоснования принятия такого решения, хотелось бы пояснить, что согласно ст. 32 Жилищного Кодекса РФ при переселении собственника из аварийного жилья возможны два варианта: продажа жилья по выкупной цене либо договор мены на другое жилье.

По смыслу закона на средства, ограниченные выкупной ценой, в дальнейшем семья сможет приобрести себе альтернативное жилье.

Выкупная цена складывается из нескольких составляющих:

* стоимость квартиры: рыночная стоимость помещения + стоимость доли в праве на общее имущество в МКД + стоимость доли в праве на землю под МДК;
* расходы на переезд, а именно те суммы, которые собственник затратит в рамках процедуры изъятия жилья = непосредственно сумму переезда + затраты на риэлтора + затраты на оформление документов;
* компенсация за непроизведенный капитальный ремонт, если он привел к ухудшению жилья.

Предваряя Ваши вопросы по поводу мены жилого помещения в аварийном доме на благоустроенную квартиру (в которой необходимо проведение ремонта) хотелось бы отметить следующее.

Аварийность жилого помещения по логике должна сильно снижать рыночную стоимость квартиры, однако сегодня судебная практика в стране идет по следующему пути: аварийность не должна учитываться в качестве фактора, влияющего на рыночную оценку квартиры.

Иными словами, оценивать аварийное жилье нужно, как если бы оно продавалось на открытом вторичном рынке в обычных условиях. Это прямо вытекает из Закона об оценочной деятельности. Рыночная цена формируется на открытом рынке в условиях конкуренции – а продать аварийное жилье на таком рынке невозможно.

В случае несогласия с размером выкупной цены, определенной по результатам оценки, собственник и орган местного самоуправления могут обратиться в судебные органы, однако даже суд не может заставить собственника принудительно переселиться в другое жилье, если он не согласен на это - иначе нарушится право на свободный выбор жилья.

На основании вышеизложенного, договор мены рассматриваемого жилого помещения на свободное жилое помещение, числящееся в реестре муниципального имущества, составляющего муниципальную казну г.о.Тейково, на сегодняшний момент является наиболее оптимальным по затратам способом расселения данного аварийного дома.

Заместитель главы администрации г.о. Тейково

(по финансово-экономическим вопросам),

председатель Комитета по управлению

муниципальным имуществом и земельным отношениям \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Т.В. Хливная