«О порядке обеспечения жилищных прав собственников жилых помещений, находящихся в аварийных многоквартирных домах».

Правовые механизмы защиты прав собственников жилых помещений, расположенных в аварийных многоквартирных домах, определены статьей 32 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ).

Собственникам выплачивается возмещение за такое жилое помещение, которое изымается для муниципальных нужд.

По общему правилу выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения (ч. 6 ст. 32 ЯСК РФ).

При отсутствии указанного соглашения, заключенного собственником с органом местного самоуправления, выкупная цена должна быть установлена по правилам, предусмотренным Федеральным законом от 29.07.1998 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, 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.

Кроме того, 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.