

ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЫКУПНОЙ ЦЕНЫ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ

И. В. Попова

FEATURES OF DETERMINATION OF THE REDEMPTION PRICE OF THE HAZARDOUS DWELLING

I. V. Popova

Аннотация. *Предмет и цель работы.* Исследован проблемный вопрос формирования размера выкупной цены за аварийное жилье. На примере г. Пензы рассмотрен поэтапно процесс расчета выкупной цены за жилое помещение и особенности расчета отдельных ее элементов. Приведены необходимый перечень документов для профессионального оценщика выкупной стоимости и перечень документов по предмету оценки. *Материалы и методы.* Для расчета стоимости выкупа за аварийное жилье применяются положения ч. 6 ст. 32 Жилищного кодекса РФ. Методы оценки основаны на положениях Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». *Результаты.* Основным итогом исследования является детализированный единообразный подход к определению выкупной цены на примере расчета выкупной цены для конкретного жилого объекта в г. Пензе. *Выводы.* Единообразная методика определения размера выкупной стоимости, а также привлечение к работе опытных оценщиков позволит собственникам аварийного жилья избежать некомпенсированных расходов при выселении, а регионам более точно спланировать расходы своих региональных и муниципальных бюджетов на реализацию программ переселения граждан из ветхого и аварийного жилья.

Ключевые слова: судебная экспертиза, эксперт, выкупная стоимость, аварийное жилье, ветхое жилье, оценка, изъятие жилого помещения, расселение ветхого и аварийного жилья, программа переселения.

Abstract. *Subject and goals.* In this article the problematic issue of formation of the size of the redemption price for the hazardous dwelling is investigated. On the example of the city of Penza process of calculation of the redemption price for premises and features of calculation of its separate elements is considered step by step. The necessary list of documents for the professional appraiser of redemption cost, and the list of documents in assessment subject is also provided. *Materials and methods.* Provisions of Part 6 of Article 32 of the Housing code of the Russian Federation are applied to calculation of cost of repayment for the hazardous dwelling. Methods of assessment are based on provisions of the Federal law of 29.07.1998 No. 135-FZ "About estimated activity in the Russian Federation". *Results.* The main result of a research is the detailed uniform approach to determination of the redemption price on the example of calculation of the redemption price for a concrete inhabited object in Penza. *Conclusions.* The uniform technique of determination of the size of redemption cost and also attraction to work of experienced appraisers will allow owners of the hazardous dwelling to avoid noncompensated expenses at eviction, and to regions to plan expenses of the regional and municipal budgets on implementation of programs of resettlement of citizens from the shabby and hazardous dwelling more precisely.

Keywords: judicial examination, expert, redemption cost, hazardous dwelling, shabby housing, assessment, withdrawal of premises, resettlement of the shabby and hazardous dwelling, program of resettlement.

Введение

Изучение сложившейся российской судебной практики выявило отсутствие единого, общепризнанного подхода к определению выкупной цены за аварийное жилье. Верховный суд РФ периодически дает разъяснения лишь по отдельным возникающим спорным вопросам. Ввиду отсутствия единой общепринятой методики в каждом регионе выкупная стоимость определяется оценщиками с учетом собственного опыта и представлений собственника относительно размера возмещения. В данной статье предпринята попытка унификации различных оценочных практик с целью разработки унифицированного подхода для определения размера выкупной цены за изымаемое аварийное жилье.

Основная часть

С целью реализации региональных программ по расселению граждан аварийных жилых домов государство ежегодно предусматривает в федеральном бюджете значительные суммы.

Согласно ч. 3 ст. 35 Конституции РФ жилая недвижимость, которая принадлежит гражданину РФ на праве частной собственности, может изыматься только в случае равнозначного возмещения ее стоимости.

Выкупная цена аварийного жилья (*Свцаж*) – это единовременное возмещение рыночной стоимости жилого помещения, признанного аварийным независимой (межведомственной) комиссией или экспертом в ходе естественного физического износа или чрезвычайных ситуаций.

В настоящее время в российском законодательстве отсутствует четкое определение аварийного жилья. Однако в практической сфере принято различать, что к аварийному жилью относится жилая недвижимость с физическим износом в 65 % для деревянных домов и в 70 % – для кирпичных домов.

Принципы определения *Свцаж* четко прописаны в российском жилищном законодательстве (ч. 7 ст. 32 [1]). Данные принципы охватывают все виды изымаемого жилья. Но в большинстве случаев речь идет о жилых помещениях в многоквартирных жилых домах (МКД). Согласно [1] основными составными частями *Свцаж* являются:

1. Стоимость жилого помещения (*РСж*).
2. Стоимость доли общего имущества в аварийном МКД (*РСдж*).
3. Убытки собственника изымаемого жилья (*У*), а именно:
 - аренда временного жилья,
 - транспортные расходы,
 - риелторские услуги,
 - юридические услуги (госпошлина, нотариус и пр.),
 - упущенная выгода.

Таким образом, формула определения *Свцаж* выглядит следующим образом:

$$Свцаж = РСж + РСдж + \sum U. \quad (1)$$

Однако и этот перечень не является исчерпывающим.

В последние годы все чаще в состав *Свцаж* включается компенсация за непроведенный капитальный ремонт МКД. Однако суды неоднозначно отно-

сятся к данной статье компенсации. В связи с этим зачастую при определении размера *Свцаж* данный вид компенсации вовсе не учитывается. И это несмотря на то, что Верховный суд РФ в своем Обзоре еще от 29.04.2014 прямо указал, что компенсация за непроведенный капитальный ремонт относится к числу убытков, причиненных собственнику изъятием жилого помещения, т.е. должна включаться в состав ΣU .

Кроме того, в разъяснениях Верховного суда прямо указано, что если возникает несогласие относительно размера *Свцаж* за изымаемое жилье, то рыночная стоимость жилого помещения рассчитывается согласно нормам Федерального закона об оценочной деятельности № 135-ФЗ [2].

В связи с обозначенными выше проблемными вопросами (отсутствие единой методики расчета, неоднозначность толкования законодательства и разносторонняя правоприменительная практика) на практике собственники аварийных жилых помещений зачастую не согласны с предлагаемой суммой возмещения (размер *Свцаж*) и готовы оспаривать ее в суде, добиваясь существенного ее увеличения. Связано это с тем, что размер возмещения оказывается недостаточным для приобретения нового жилья.

Рассмотрим основные особенности процесса определения *Свцаж*.

Во-первых, оценка рыночной стоимости должна производиться профессиональными оценщиками, имеющими необходимую квалификацию (диплом об образовании в сфере оценочной деятельности, членство в саморегулируемой организации оценщиков, страхование ответственности и начиная с 01.04.2018 – квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости»).

Во-вторых, для проведения оценки необходимы следующие документы на жилое помещение:

- свидетельство о ЕГРП на жилое помещение либо выписка ЕГРН;
- технический паспорт помещения;
- технический паспорт аварийного МКД с отметками БТИ о проводимых ремонтах или их отсутствии;
- фотографии.

В-третьих, при проведении оценки должны быть учтены основные ценообразующие характеристики объекта оценки, а именно:

1. Местоположение объекта оценки.
2. Материал стен МКД, в котором расположен объект оценки.
3. Уровень ремонта жилого помещения.
4. Площадь оцениваемого жилого помещения.
5. Этаж расположения.
6. Близость к остановкам общественного транспорта.
7. Физическое состояние МКД.
8. Наличие огороженной территории.
9. Видовые характеристики.

В-четвертых, цена за изымаемое жилье складывается исходя из следующих параметров:

- сложившийся уровень рыночных цен на данное жилье в данном регионе;
- проведенная экспертная оценка, которая учитывает цены на жилье в аналогичных домах;

– не учитывается плохое состояние основной конструкции жилого дома – для оценки выбираются жилые помещения, не находящиеся в аварийном состоянии.

Рассмотрим более детально обозначенные особенности к определению выкупной цены на примере расчета выкупной цены для конкретного жилого объекта в г. Пензе. В качестве примера возьмем расчет *Свцаж* для 2-комнатной квартиры 43,4 кв.м на 1-м этаже жилого дома по адресу: г. Пенза, ул. Беляева, д.3 (рис. 1).



Рис. 1. Фотографии объекта оценки

Данный расчет является авторским, выполнен автором статьи в рамках договора с собственником на оценку рассматриваемого в качестве примера аварийного жилого помещения.

Рассматриваемое жилое помещение расположено в Заводском районе г. Пензы. Структура жилой застройки микрорайона по годам постройки домов представлена на рис. 2.

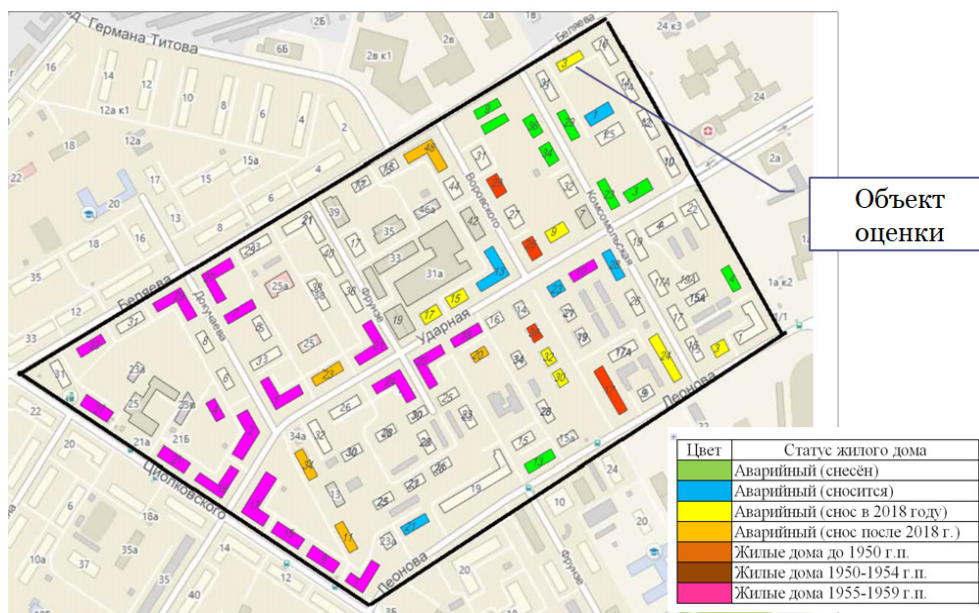


Рис. 2. Микрорайон объекта оценки

Методика оценки выполняется согласно формуле (1) в несколько этапов.

На первом этапе определяется рыночная стоимость объекта – РСж. Расчет ведется сравнительным подходом как наиболее рыночным и единственно подходящим к данному объекту оценки. Отказ от доходного подхода обоснован тем, что квартира используется для проживания. В коммерческих целях не используется. Стоимость объекта, рассчитанная методом сравнимых продаж, составила 1 357 378 руб. или 31 276 руб./кв. м.

На втором этапе определяется стоимость земельного участка (РСдж), где расположен МКД, в котором находится объект оценки. Его стоимость необходимо учесть, так как земельный участок находится в частной собственности собственников квартир МКД (сведения об этом содержатся в правоустанавливающем документе).

В классической ситуации в стоимость квартиры всегда входит стоимость доли земельного участка, относимого к этой квартире как части общей нормативной площади земельного участка, отведенного под МКД. Нормативный размер земельного участка под МКД рассчитывается на основании СП30.101.98 [3].

На практике может возникнуть ситуация, когда фактическая площадь участка оказывается больше нормативной. В таком случае собственники покупаемых квартир могут рассчитывать на дополнительную компенсацию за долю излишнего земельного участка.

Пример расчета сверхнормативной доли участка земли, приходящейся на объект оценки, приведен в табл. 1. Рыночная стоимость доли земельного участка, приходящегося на объект оценки, составила 427 574 руб.

Таблица 1

Расчет стоимости сверхнормативной доли участка земли,
приходящейся на объект оценки

Наименование параметра	Источник данных	Значение параметра	Расчет
1	2	3	4
Общая полезная площадь квартир всего дома	Согласно техническому паспорту жилого дома и данным сайта http://penza-guk.ru/	687,2 кв. м	–
Удельный показатель земельного участка, приходящегося на 1 кв. м общей площади жилых помещений	СП30.101.98 [6]	2,84 кв. м	–
Нормативная площадь земельного участка под МКД, всего	Расчетно	1951,6 кв. м	$2,84 \times 687,2$
Площадь земельного участка под МКД, всего	Согласно данным Росреестра	2502 кв. м	
Сверхнормативная площадь всего	Расчетно	550,4 кв. м	$2502 - 1951,6$
Площадь объекта оценки – <i>Квартира</i>	Свидетельство о ЕГРП	43,4 кв. м	
Доля объекта оценки в общей площади МКД	Расчетно	0,0632	$43,4 / 687,2$

Окончание табл. 1

1	2	3	4
Сверхнормативная площадь земельного участка, приходящаяся на объект оценки	Расчетно	34,79 кв. м	$550,4 \times 0,0632$
Рыночная стоимость доли земельного участка, приходящейся на объект оценки	Отдельный расчет	427 574 руб.	—
Рыночная стоимость 1 кв. м общей площади объекта оценки	Отдельный расчет	2704 руб./кв. м	—
Рыночная стоимость сверхнормативной доли земельного участка, приходящейся на объект оценки	Расчетно	94 072 руб.	$34,79 \times 2704$

Таким образом, в ходе произведенных расчетов (см. табл. 1) была выявлена сверхнормативная площадь, которая была учтена отдельно. В результате проведенных расчетов средняя стоимость 1 кв.м жилой площади выросла до 39 484 руб., включая все затраты и расходы собственника.

Третий этап – определение стоимости убытков ($\sum U$) в связи с изъятием жилого помещения. Методика расчета убытков представлена в табл. 2.

Таблица 2

Определение стоимости убытков ($\sum U$)

Наименование убытков	Определение убытков	Расчет размера убытков	Размер убытков, руб.
1	2	3	4
Компенсация за непроизведенный капитальный ремонт МКД	Методика согласно [9]		263 395
Компенсация затрат за аренду жилого помещения до приобретения в собственность нового жилья	Компенсация за аренду жилого помещения в течение 2 месяцев (принят на уровне срока экспозиции для аналогичных объектов)	$9700 \cdot 2$	19 400
Компенсация затрат на переезд	Компенсация услуг грузчиков и грузового транспорта	$((400 \cdot 2 \cdot 4) + (250 \cdot 3 \cdot 4))2$	12 400
Компенсация затрат на поиск другого жилого помещения для приобретения права собственности на него	Компенсация за услуги риелторов при покупке нового жилого помещения	Среднерыночная стоимость услуг (анализ рынка)	30 000

Окончание табл. 2

1	2	3	4
Компенсация затрат на оформление права собственности на другое жилое помещение	Госпошлина – 2000 руб.	2000	2000
	Техпаспорт в БТИ – 1557 руб. по данным БТИ г. Пензы	1557	1557
Итого			328 752
Комиссия за зачисление денежных средств	По данным ЦБ РФ – 0,5 % от размера обналичиваемой (зачисляемой) суммы	(Рыночная стоимость квартиры, земельного участка + убытки п.1-5) · 0,5 %	10 569
ИТОГО Σ			339 321

Таким образом, выкупная стоимость объекта оценки составила

$$1\,357\,378 + (427\,574 + 94\,072) + 339\,321 = 1\,790\,771 \text{ руб.}$$

Эта стоимость соотносится с данными рынка. Для сравнения, выкупная цена, предложенная администрацией г. Пензы собственнику жилого помещения, составила 1 213 500 руб., или 23 800 руб./кв. м по состоянию на май 2017 г. (дата оценки), что было в два раза ниже текущей средней стоимости 1 кв. м вторичного жилья в г. Пензе (рис. 3).

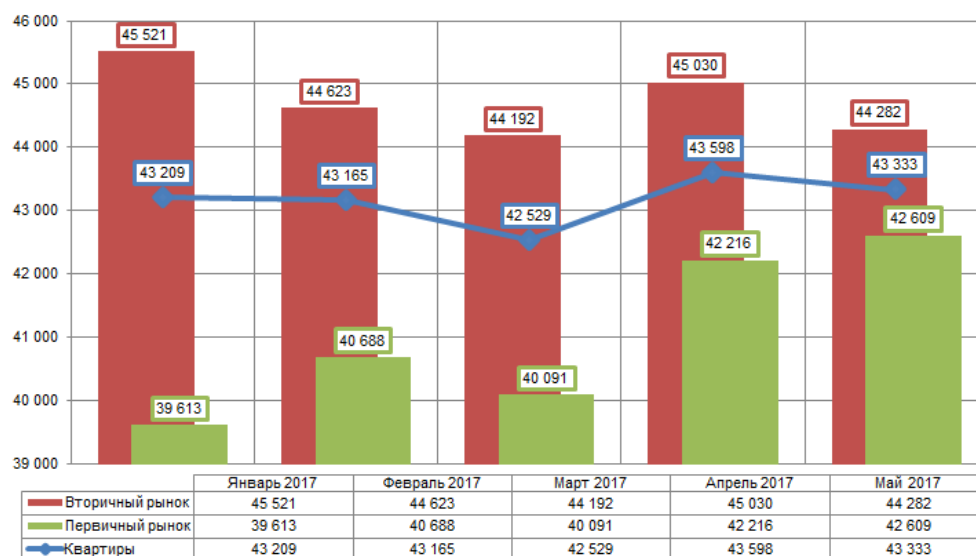


Рис. 3. Средняя цена на жилую недвижимость в г. Пензе в 2017 г., руб./кв. м

Таким образом, предложенная методика расчета *Свцаж* позволила собственнику аварийного жилья увеличить размер выплаты в 1,5 раза и приобрести новое жилье на вторичном рынке в том районе, который он сам выбрал, и в том доме, который его устраивал по всем параметрам.

Заключение

По итогам рассматриваемого проблемного вопроса формирования размера выкупной цены за аварийное жилье можно сделать следующие основные выводы:

- принципы определения *Свцж* законодательно отражены в ч. 7 ст. 32 ЖК РФ [1];
- формула определения выкупной цены $Свцж = РСж + РСдж + \sum U$, включая сумму компенсации за капитальный ремонт;
- единообразный подход к определению *Свцж* позволит избежать некомпенсированных расходов при выселении.

Библиографический список

1. Жилищный кодекс Российской Федерации № 188-ФЗ : [от 29.12.2004 ; ред. от 22.01.2019].
2. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федер. закон № 135-ФЗ : [от 29.07.1998].
3. СП 30-101-98 Свод правил по проектированию и строительству «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», дата введения 01.09.1998.
4. О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации : Федер. закон № 73-ФЗ : [от 31 мая 2001 г.].
5. Ширинкин, А. Ю. Определение рыночной величины компенсации за произведенный капитальный ремонт жилого дома при расселении ветхого и аварийного жилья / А. Ю. Ширинкин. – URL: <http://mvm-ocenka.ru/page-new/opredelenie-rynochnoi-velichiny-kompensatsii-za-neproizvedennyi-kapitalnyi-remont-zhilogo-dom-4> (дата обращения: 01.02.2019).

References

1. *Zhilishchnyy kodeks Rossiyskoy Federatsii № 188-FZ: [ot 29.12.2004; red. ot 22.01.2019]* [Housing code of the Russian Federation № 188-FZ : [from 29.12.2004 ; ed. from 22.01.2009]]. [In Russian]
2. *Ob otsenochnoy deyatel'nosti v Rossiyskoy Federatsii: Feder. zakon № 135-FZ: [ot 29.07.1998]* [About estimated activity in the Russian Federation : Feder. law № 135-FZ : [dated 29.07.1998]]. [In Russian]
3. *SP 30-101-98 Svod pravil po proektirovaniyu i stroitel'stvu «Metodicheskie ukazaniya po raschetu normativnykh razmerov zemel'nykh uchastkov v kondominiumakh», data vvedeniya 01.09.1998* [SP 30-101-98 a Set of rules for design and construction "guidelines on the calculation of the normative dimensions of land plots in condominiums have beautiful pool. max", date of introduction 01.09.1998]. [In Russian]
4. *O gosudarstvennoy sudebno-ekspertnoy deyatel'nosti v Rossiyskoy Federatsii : Feder. zakon № 73-FZ : [ot 31 maya 2001 g.]* [About state forensic activities in the Russian Federation : Feder. law № 73-FZ : [of 31 may 2001]]. [In Russian]
5. Shirinkin A. Yu. *Opredelenie rynochnoy velichiny kompensatsii za neproizvedenny kapital'nyy remont zhilogo doma pri rasselenii vetkhogo i avariynogo zhil'ya* [Determination of the market value of compensation for non-commissioned major repairs of a residential house during the resettlement of dilapidated and dilapidated housing]. Available at: <http://mvm-ocenka.ru/page-new/opredelenie-rynochnoi-velichiny-kompensatsii-za-neproizvedennyi-kapitalnyi-remont-zhilogo-dom-4> (accessed Febr. 01, 2019). [In Russian]

Попова Инна Викторовна

кандидат экономических наук, доцент,
Пензенский государственный
университет архитектуры
и строительства
(Россия, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28)
E-mail: invikt2007@mail.ru

Popova Inna Viktorovna

candidate of economical sciences,
associate professor,
Penza State University of Architecture
and Construction
(28 Germana Titova street, Penza, Russia)

Образец цитирования:

Попова, И. В. Особенности определения выкупной цены аварийного жилья /
И. В. Попова // Модели, системы, сети в экономике, технике, природе и обществе. –
2019. – № 1-2 (29-30). – С. 33–41.