

Правовой разбор: расселение ипотечной квартиры в доме, признанном аварийным до покупки

Краткая постановка вопроса

20 декабря 2021 года гражданин приобрёл квартиру в многоквартирном доме с использованием ипотечных средств; приказ о признании дома аварийным и подлежащим сносу издан 13 ноября 2021 года, то есть **до** совершения сделки, однако в выписке ЕГРН на дату покупки сведений об аварийности не содержалось, а о наличии приказа покупатель узнал из письма, полученного в январе 2022 года. Требуется установить: (1) объём прав покупателя как собственника при расселении — денежное возмещение либо предоставление другого жилого помещения; (2) возможность предъявления требований к продавцу, умолчавшему об аварийности; (3) судьбу ипотечного обременения и порядок взаимодействия с банком-залогодержателем. Ниже разбор ведётся по каждой версии отдельно, поскольку исход дела критически зависит от обстоятельств, которые в вопросе не зафиксированы (единственное ли это жильё, знал ли продавец, погашена ли ипотека, включён ли дом в адресную программу, дата публикации приказа).

Раздел 0. Правовая квалификация фактов и рабочие допущения

Квалификация. Признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу производится в порядке, установленном Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47. Юридическим последствием такого признания применительно к собственникам помещений является механизм ст. 32 Жилищного кодекса РФ: согласно ч. 10 ст. 32 ЖК РФ признание дома аварийным и подлежащим сносу служит основанием для предъявления органом, принявшим решение, требования к собственникам о сносе дома в разумный срок; если собственники снос не осуществили, земельный участок изымается для муниципальных нужд

и соответственно изымается каждое жилое помещение в доме (за исключением муниципальных) в порядке ч. 1–3, 5–9 ст. 32 ЖК РФ.

Версии фактов, от которых зависит результат (каждая рассматривается ниже):

1. Дом подлежит **сносу**, а не реконструкции (по формулировке вопроса — снос; при реконструкции применяются иные правила и ст. 32 ЖК РФ в чистом виде не работает).
2. Квартира — **единственное жильё** собственника либо у него есть иные жилые помещения (влияет на состав убытков, на право пользования изымаемым помещением после возмещения по ч. 6 ст. 32 ЖК РФ, на перспективы получения жилья по договору социального найма).
3. Продавец **знал** об аварийности (приказ от 13.11.2021 был опубликован) либо **не знал** (приказ не публиковался / продавец не был уведомлён).
4. Ипотека на дату расселения **не погашена** либо погашена досрочно (определяет, чьи интересы и как учитываются при выплате возмещения).
5. Дом **включён / не включён** в региональную адресную программу переселения.
6. Дата, когда гражданин **узнал или должен был узнать** о нарушении права (январь 2022 года по письму) — ключевая для исчисления сроков исковой давности, в том числе по требованиям к продавцу.

Раздел 1. Что положено собственнику при расселении: денежное возмещение или жилое помещение

1.1. Вариант А (основной): денежное возмещение за изымаемое жилое помещение

По общему правилу собственнику при изъятии жилого помещения в аварийном доме предоставляется **возмещение в денежной форме**. Терминология «выкупная цена» является устаревшей: Федеральным законом от 31.12.2014 № 499-ФЗ в ч. 6 и 7 ст. 32 ЖК РФ слова «выкупная цена жилого помещения» заменены словами «возмещение за жилое помещение», слово «выкупа» — словом «изъятия» (текст изменений прямо воспроизведён в ст. 3 названного закона).

Состав возмещения (ч. 7 ст. 32 ЖК РФ в ред. Закона № 499-ФЗ):

- рыночная стоимость изымаемого жилого помещения;

- рыночная стоимость доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (этот элемент добавлен Законом № 499-ФЗ — ранее он в норме прямо не упоминался);
- **все убытки**, причинённые изъятием, в том числе:
 - убытки от изменения места проживания;
 - расходы на временное пользование иным жилым помещением до приобретения в собственность другого (если соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым помещением);
 - расходы на переезд;
 - расходы на поиск другого жилого помещения для приобретения в собственность;
 - расходы на оформление права собственности на другое жилое помещение;
- **расходы от досрочного прекращения обязательств перед третьими лицами**, включая упущенную выгоду, — эта позиция прямо охватывает расходы, связанные с досрочным погашением ипотечного кредита (проценты, комиссии за досрочное погашение, сопутствующие платежи).

Ключевая гарантия: «Принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения» (ч. 6 ст. 32 ЖК РФ в ред. Закона № 499-ФЗ). Тем же абзацем установлено: по заявлению прежнего собственника за ним сохраняется право пользования жилым помещением, если у него нет в собственности иных жилых помещений, не более чем на шесть месяцев после предоставления возмещения (если соглашением не установлено иное). Это право нужно заявлять письменно и своевременно — оно не применяется автоматически.

Процедура, которую обязан соблюсти орган местного самоуправления:

1. принятие решения об изъятии земельного участка и жилых помещений для муниципальных нужд (общий порядок — гл. VII.1 Земельного кодекса РФ, ст. 56.1–56.11 ЗК РФ, в частности ст. 56.8 ЗК РФ о размере возмещения);
2. уведомление собственника о решении об изъятии (ч. 4 ст. 32 ЖК РФ);
3. направление проекта соглашения об изъятии (ст. 56.10 ЗК РФ);
4. при недостижении соглашения — иск о принудительном изъятии (выкупе). Иск не может быть подан ранее истечения **трёх месяцев** со дня получения собственником проекта соглашения и может быть предъявлен в течение срока действия решения об изъятии (ч. 9 ст. 32 ЖК РФ в ред. Закона № 499-ФЗ).

С момента государственной регистрации решения об изъятии и до достижения соглашения собственник владеет, пользуется и распоряжается помещением по своему усмотрению, но несёт риск отнесения на него затрат и

убытков, связанных с вложениями, значительно увеличивающими стоимость помещения (ч. 5 ст. 32 ЖК РФ) — то есть **дорогостоящий ремонт после даты решения об изъятии в возмещение, скорее всего, не попадёт.**

Размер возмещения определяется отчётом независимого оценщика по правилам Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст. 3, 4, 11, 12) и федеральных стандартов оценки. Оспаривание — через суд, как правило с назначением судебной экспертизы.

1.2. Конкурирующие позиции по вопросу об учёте аварийности при оценке

Позиция 1. Рыночная стоимость определяется исходя из фактического состояния объекта, то есть с учётом того, что дом признан аварийным; такое состояние объективно снижает цену. В этом случае возмещение может оказаться ниже цены приобретения — и разница потенциально становится убытком, взыскиваемым с продавца (см. раздел 3).

Позиция 2. Оценка не должна искусственно «обнулять» стоимость: изъятие не должно приводить к тому, что собственник не сможет приобрести сопоставимое жильё; при определении стоимости изымаемого помещения недопустим учёт предполагаемого сноса как обстоятельства, ухудшающего положение собственника сверх того, что вызвано физическим износом.

Практический вывод: в отчёте оценщика и в суде следует добиваться раздельного отражения (а) стоимости объекта как такового и (б) влияния аварийности, а также настаивать на включении в отчёт всех компонентов ч. 7 ст. 32 ЖК РФ — практика показывает, что муниципальные оценщики систематически «забывают» про долю в общем имуществе и про убытки (в том числе про расходы на досрочное погашение кредита).

1.3. Вариант Б: предоставление другого жилого помещения взамен изымаемого

Согласно ч. 8 ст. 32 ЖК РФ (в ред. Закона № 499-ФЗ) «по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачётом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение». Формулировка «может быть» означает, что это **право, а не обязанность** органа, и реализуется оно в **согласительном** порядке. Эта позиция подтверждена разъяснениями, содержащимися в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 (п. 20–22) и в Обзоре

судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014).

При этом если орган всё же предоставляет жилое помещение, к нему по аналогии применяются критерии ст. 89 ЖК РФ: благоустроенность применительно к условиям соответствующего населённого пункта, равнозначность по общей площади ранее занимаемому, соответствие установленным требованиям, нахождение в границах того же населённого пункта (в случаях, предусмотренных законом, — с письменного согласия в границах другого населённого пункта субъекта РФ).

Когда вариант Б реально достижим:

- если нормативным правовым актом субъекта РФ или муниципальным актом установлены дополнительные меры поддержки собственников (многие регионы предусматривают предоставление жилья взамен возмещения, в том числе при расселении в рамках адресных программ);
- если изымаемое помещение — единственное жильё, а собственник состоит на учёте нуждающихся в жилых помещениях либо имеет право состоять на таком учёте (ст. 49, 51 ЖК РФ) — в этом случае появляются аргументы о предоставлении жилья по норме предоставления;
- если в муниципалитете имеется свободный маневренный/резервный фонд и администрация заинтересована в ускорении расселения.

Противоположная позиция (доминирующая в практике): собственник не вправе в судебном порядке понудить орган к предоставлению конкретного жилого помещения вместо денежного возмещения, если орган принял решение об изъятии путём выкупа; требования об обязании предоставить жильё в таких спорах, как правило, оставляются без удовлетворения.

1.4. Вариант В: предоставление жилого помещения по договору социального найма

Правила ст. 86–89 ЖК РФ (равнозначное благоустроенное жилое помещение) адресованы **нанимателям** по договорам социального найма и членам их семей, а не собственникам. Собственник, у которого помещение изымается, обеспечивается возмещением (ст. 32 ЖК РФ), а не жильём по социальному найму. Исключения:

- гражданин одновременно является нанимателем (или членом семьи нанимателя) иного жилого помещения;
- гражданин состоит на учёте нуждающихся — тогда при наличии предусмотренных законом оснований возможно предоставление жилья вне

очереди (п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ — в связи с признанием помещения непригодным для проживания), но это самостоятельное основание, не вытекающее автоматически из факта изъятия у него помещения как собственника.

Кроме того, ст. 89 ЖК РФ допускает (в случаях, предусмотренных федеральным законом или актом субъекта РФ) выплату денежного возмещения нанимателям вместо предоставления жилья — что подтверждает общую логику законодателя: денежная форма является приоритетной.

1.5. Порядок и сроки расселения: программа и бездействие органа

Общие правила финансирования и организации переселения установлены Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Статья 16 данного закона закрепляет требования к региональной адресной программе: она утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ и должна содержать, в частности, перечень многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу (или реконструкции) в связи с физическим износом, объём долевого финансирования, обоснование объёма средств с указанием способов переселения, планируемые показатели выполнения программы (ч. 1, 2 ст. 16); само переселение осуществляется в соответствии с жилищным законодательством (ч. 3 ст. 16).

Существенно: **дата признания дома аварийным определяет, в какую «волну» и по какой программе попадает дом.** Законодательство последовательно «сдвигало» отсечку: ст. 16 Закона № 185-ФЗ в действующей редакции ориентирована на дома, признанные аварийными **до 1 января 2017 года**; для домов, признанных аварийными **после 1 января 2017 года**, предусмотрена отдельная региональная адресная программа (ст. 20.15 Закона № 185-ФЗ, введённая Федеральным законом от 27.12.2019 № 473-ФЗ), которая должна соответствовать требованиям ст. 16 за изъятием п. 1 ч. 2 и ч. 2.1 ст. 16. Дом, признанный аварийным 13.11.2021, к «первой волне» (до 01.01.2017) не относится.

Практический вывод: факт непринятия органом решения об изъятии и отсутствие дома в программе **не лишают** собственника права на возмещение (оно возникает из ст. 32 ЖК РФ при соблюдении процедуры изъятия), но и **не**

создают автоматического права на немедленное расселение в судебном порядке. Инструменты при бездействии:

- обращение (заявление) в администрацию о принятии решения об изъятии и о заключении соглашения;
- оспаривание бездействия в порядке гл. 22 КАС РФ (ст. 218–227 КАС РФ);
- при наличии решения об изъятии — участие в деле по иску органа о принудительном изъятии (ч. 9 ст. 32 ЖК РФ) с заявлением возражений по размеру возмещения и встречными требованиями.

1.6. Итог по разделу 1

По общему правилу собственнику положено **денежное возмещение** по правилам ч. 6–7 ст. 32 ЖК РФ (рыночная стоимость квартиры + рыночная стоимость доли в общем имуществе + все убытки, включая расходы на досрочное прекращение обязательств перед банком). Предоставление другого жилого помещения возможно **только по соглашению** с органом (ч. 8 ст. 32 ЖК РФ) либо в силу дополнительных гарантий, установленных актом субъекта РФ/муниципалитета, либо при наличии у гражданина самостоятельного основания (учёт нуждающихся). Требовать жильё вместо денег через суд — малоперспективно; торговаться с администрацией о жилье как об альтернативе возмещению — перспективно, особенно если квартира единственная.

Раздел 2. Ипотека: судьба залога при расселении

2.1. Исходное правило

Приобретённая с использованием кредита квартира находится в залоге у банка в силу закона (ст. 20 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: ипотека в силу закона регистрируется одновременно с регистрацией права собственности; см. также ст. 76, 77 названного закона об ипотеке жилых домов и квартир, приобретённых за счёт кредита или целевого займа). Залог следует судьбе вещи (ст. 353 ГК РФ: при переходе прав на заложенное имущество к другому лицу залог сохраняется), а обеспечиваемое требование определяется ст. 337 ГК РФ. Замена предмета залога регулируется ст. 345 ГК РФ.

Изъятие жилого помещения для муниципальных нужд **не является** сделкой по отчуждению залогодателем — право собственности прекращается в силу решения органа и соглашения (либо решения суда). Тем не менее интересы

залогодержателя затрагиваются напрямую, поэтому банк должен быть вовлечён в процесс заблаговременно.

2.2. Сценарий А: выплачивается денежное возмещение

Это типичный и наиболее простой для банка сценарий:

- суммы, необходимые для досрочного прекращения кредитных обязательств, **входят в состав возмещения** (ч. 7 ст. 32 ЖК РФ — «досрочное прекращение своих обязательств перед третьими лицами»). На практике это проценты, начисленные до даты фактического возврата, комиссии за досрочное погашение (если предусмотрены договором), иногда — расходы на страхование;
- расчёты удобно проводить через аккредитив, эскроу-счёт или депозит нотариуса (ст. 327 ГК РФ), чтобы одновременно: погасить кредит, снять обременение и получить остаток возмещения;
- после погашения кредита и погашения записи об ипотеке собственник свободен в распоряжении остатком.

Риск: если сумма возмещения меньше остатка долга, разница остаётся обязательством заёмщика; изъятие помещения не прекращает кредитный договор. Этот риск нужно просчитать заранее и заложить в переговоры о размере возмещения.

2.3. Сценарий Б: предоставляется другое жилое помещение по соглашению (ч. 8 ст. 32 ЖК РФ)

Здесь возможны две конструкции:

1. **Сохранение залога на новом объекте** — по существу замена предмета залога (ст. 345 ГК РФ). Требуется согласие банка; заключается дополнительное соглашение к договору об ипотеке/кредитному договору, регистрируется ипотека на предоставленное помещение. Банк оценивает достаточность обеспечения (сопоставимость стоимости), поэтому «равнозначное по площади» жильё в другом районе может быть признано банком недостаточным обеспечением;
2. **Погашение кредита за счёт зачёта стоимости** — ч. 8 ст. 32 ЖК РФ прямо предусматривает зачёт стоимости предоставляемого помещения при определении размера возмещения; соответственно зачёт идёт в счёт возмещения, часть которого направляется на погашение долга.

Практический вывод: любой вариант распоряжения ипотечной квартирой (соглашение об изъятии, замена предмета залога) требует **письменного согласия банка**. До получения согласия подписывать соглашение с

администрацией нельзя: условия о зачёте стоимости могут быть признаны неисполнимыми, а сделка — нарушающей права залогодержателя.

2.4. Дополнительные моменты

- проверьте кредитный договор: как правило, в нём есть обязанность уведомлять банк о существенных обстоятельствах, касающихся предмета залога, и условие о согласии на его отчуждение/обременение; неисполнение — основание для требования о досрочном возврате кредита;
- если квартира была застрахована, уточните, покрывает ли полис риски, связанные с изъятием (обычно нет — изъятие для государственных/муниципальных нужд в стандартные покрытия не входит);
- при наличии созаёмщиков/поручителей их согласие и участие также потребуются.

Раздел 3. Требования к продавцу: оспаривание сделки либо взыскание убытков

3.1. Общая рамка: был ли факт аварийности «юридически значимым умолчанием»

Ключевой вопрос — обязан ли продавец сообщить покупателю о том, что дом уже признан аварийным и подлежащим сносу.

Аргументы **за** наличие обязанности:

- п. 2 ст. 434.1 ГК РФ: при заключении договора не допускаются недобросовестные действия сторон, в частности «предоставление стороне неполной или недостоверной информации, в том числе умолчание об обстоятельствах, которые в силу характера договора должны быть сообщены другой стороне»; п. 3 — право на возмещение убытков;
- ст. 431.2 ГК РФ (заверения об обстоятельствах): если в договоре купли-продажи (или в переписке, или в акте) продавец заверял, что дом не аварийный, что отсутствуют ограничения и обременения публично-правового характера, — недостоверность заверения влечёт обязанность возместить убытки или уплатить неустойку, а также право отказаться от договора (п. 1, 2, 4 ст. 431.2 ГК РФ). При этом предполагается, что давшее недостоверные заверения лицо знало об их недостоверности;
- ст. 10 ГК РФ (добросовестность), разъяснения п. 1 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25.

Аргументы **против** (и они сильны, учитывая дату сделки):

- сведения о признании дома аварийным размещаются публично — в ГИС ЖКХ (ст. 175 ЖК РФ; Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства») и на портале дом.рф; муниципальные правовые акты подлежат опубликованию (ст. 47 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ), а с момента опубликования считаются известными;
- сведения об аварийности **не являются** сведениями ЕГРН в том смысле, в каком покупатель обычно ожидает их увидеть: ЕГРН содержит сведения о правах, обременениях и характеристиках объекта (ст. 7 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»); аварийность — характеристика многоквартирного дома, а не помещения, и её отражение в выписке не гарантировано. Покупатель, действуя разумно и осмотрительно, должен был проверить дом по открытым источникам;
- суды нередко исходят из того, что факт признания дома аварийным **сам по себе не свидетельствует о невозможности использования квартиры по назначению**: до сноса помещение эксплуатируется, регистрация права и проживание не запрещены.

Вывод: отсутствие записи в ЕГРН — не «индальгенция» для продавца, но и не безусловное доказательство его недобросовестности. Исход зависит от того, знал ли продавец и что именно он сообщил (или о чём умолчал) при сделке.

3.2. Версия 1: признание договора недействительным по ст. 178 ГК РФ (заблуждение)

Условия. Заблуждение относительно природы сделки либо тождества или таких качеств её предмета, которые значительно снижают возможности его использования по назначению (п. 1 ст. 178 ГК РФ).

Позиция «за» покупателя: аварийность и предстоящий снос — качество предмета, существенно влияющее на его стоимость и на срок использования; покупатель не знал и не мог знать о приказе от 13.11.2021; следовательно, волеизъявление сформировано под влиянием заблуждения.

Позиция «против»: суды чаще квалифицируют аварийность не как «качество товара», а как публично-правовой статус дома, доступный для проверки; при должной осмотрительности покупатель мог установить его из ГИС ЖКХ и опубликованного муниципального акта. Кроме того, до сноса квартира пригодна к использованию — «значительное снижение возможностей использования» не доказано.

Срок — критичен: сделка под влиянием заблуждения оспорима; срок исковой давности — **один год** со дня, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной (п. 2 ст. 181 ГК РФ). О нарушении стало известно в январе 2022 года. Следовательно, срок истёк **в январе 2023 года**. На сегодняшний день (по состоянию на дату настоящего разбора) он пропущен с большим «запасом».

3.3. Версия 2: недействительность по ст. 179 ГК РФ (обман)

Условия. Сделка под влиянием обмана — в том числе умышленного умолчания об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась (п. 2 ст. 179 ГК РФ).

Доказывание: потребуется доказать (а) осведомлённость продавца о приказе (например, он получал уведомления администрации, участвовал в собраниях, был указан в рассылке, ранее обращался в администрацию), (б) умышленность умолчания, (в) направленность умысла на введение покупателя в заблуждение.

Срок: также **один год** (п. 2 ст. 181 ГК РФ) — истёк в январе 2023 года.

3.4. Версия 3: взыскание убытков (наиболее реалистичная по конструкции)

Основания: ст. 15 ГК РФ (полное возмещение убытков), ст. 393 ГК РФ (убытки от нарушения обязательства), ст. 431.2 ГК РФ (недостоверные заверения), ст. 434.1 ГК РФ (недобросовестные действия при заключении договора). Разъяснения о применении норм об убытках — постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7; о заверениях и преддоговорной ответственности — постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49.

Состав убытков, на который можно претендовать:

- разница между ценой приобретения и реальной рыночной стоимостью квартиры в доме, признанном аварийным (то есть «дисконт на аварийность»);
- разница между полученным возмещением и стоимостью сопоставимого жилья, если такая разница возникнет (причинно-следственная связь требует аккуратного доказывания);
- расходы на оценку, экспертизу, юридические услуги — при доказанности и в разумных пределах.

Проблема доказывания: покупатель должен доказать наличие и размер убытков, а также причинно-следственную связь между умолчанием и убытками. Наиболее уязвимо звено — осведомлённость продавца. Если в договоре нет заверений о том, что дом не аварийный, бремя доказывания знания продавца лежит на покупателе (презумпция п. 2 ст. 431.2 ГК РФ действует только в отношении заверений).

Срок: общий — **три года** (ст. 196 ГК РФ), исчисляется со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком (п. 1 ст. 200 ГК РФ). Отсчёт — ориентировочно январь 2022 года. То есть и трёхлетний срок по общему правилу истёк (январь 2025 года).

3.5. Версия 4: расторжение/изменение договора и «недостатки товара»

- ст. 450–451 ГК РФ (существенное изменение обстоятельств) — практически неприменима: суды крайне редко расторгают исполненный договор купли-продажи недвижимости по этому основанию, к тому же покупатель сам ссылается на обстоятельство, существовавшее на момент сделки (а не изменившееся после);
- ст. 469, 475 ГК РФ (качество товара) — аварийность не является недостатком квартиры в смысле ст. 469 ГК РФ, если помещение соответствует строительным и санитарным требованиям и пригодно для проживания до сноса; практика в основном исходит из того, что оснований для отказа от договора по ст. 475 ГК РФ нет.

3.6. Версия 5: ответственность агентства/риелтора

Если в сделке участвовало агентство недвижимости, возможны требования по ст. 12 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (непредоставление полной и достоверной информации об услуге) и по договору возмездного оказания услуг (гл. 39 ГК РФ). Условия: наличие договора с агентством, в предмет которого входила проверка объекта; срок давности — три года (ст. 196 ГК РФ), а по требованиям потребителя — с учётом ст. 196, 200 ГК РФ.

3.7. Сроки исковой давности: как действовать, если срок пропущен

1. Суд **не применяет** исковую давность по своей инициативе — только по заявлению ответчика (п. 2 ст. 199 ГК РФ). Соответственно, подача иска не

бессмысленна: часть ответчиков не заявляет о пропуске, а часть — заявляет, и это решает дело.

2. Возможен перерыв течения срока признанием долга (ст. 203 ГК РФ) — письменное признание продавцом обязанности возместить убытки, частичная оплата, соглашение о рассрочке.
3. Возможна приостановка (ст. 202 ГК РФ) и восстановление срока по уважительным причинам для граждан (ст. 205 ГК РФ; разъяснения — п. 12 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности»). Тяжёлое материальное положение, болезнь, юридическая неграмотность сами по себе уважительными причинами не признаются.
4. Если иск был подан и оставлен без рассмотрения — срок не течёт со дня вступления в силу определения (ст. 204 ГК РФ).
5. Досудебная претензия течение срока **не прерывает** и не приостанавливает (за исключением случаев, прямо предусмотренных законом).

Практический вывод: к моменту настоящего разбора шансы на оспаривание сделки (ст. 178, 179 ГК РФ) близки к нулю из-за годичного срока. Требование о взыскании убытков также, вероятнее всего, за пределами трёхлетнего срока, но здесь остаётся пространство: (а) если о нарушении стало известно позже января 2022 года (например, продавец скрывал и обещал «разобраться»); (б) если будет доказано признание долга (ст. 203 ГК РФ); (в) если ответчик не заявит о пропуске. Начинать надо с претензии и сбора доказательств осведомлённости продавца — от этого зависит всё.

Раздел 4. Пошаговый алгоритм действий

Шаг 1. Собрать документальную базу (1-2 недели). - приказ/ постановление администрации от 13.11.2021 о признании дома аварийным и подлежащим сносу и **подтверждение его официального опубликования** (дата публикации определит, когда продавец «должен был знать»); - заключение межведомственной комиссии по Положению № 47; - письмо, полученное в январе 2022 года (сохранить конверт — дата получения важна); - выписка ЕГРН на дату покупки и текущая; договор купли-продажи со всеми приложениями, акт приёма-передачи, переписка с продавцом и агентом (в том числе мессенджеры); - кредитный договор, договор об ипотеке/закладная, график платежей, справка об остатке долга.

Шаг 2. Проверить статус дома в программе. Запросить в администрации и в органе исполнительной власти субъекта РФ сведения: включён ли дом в

региональную адресную программу (ст. 16 либо ст. 20.15 Закона № 185-ФЗ), каковы планируемые сроки и способ переселения (денежное возмещение либо предоставление помещений). Ответы — письменные, с входящим номером.

Шаг 3. Письменно уведомить банк. Сообщить об изъятии, запросить: остаток долга и расчёт суммы для полного досрочного погашения, условия замены предмета залога (ст. 345 ГК РФ), требования к новому обеспечению, порядок расчётов. Без письменного согласия банка не подписывать ничего.

Шаг 4. Заказать собственную независимую оценку. Отчёт по Закону № 135-ФЗ с расчётом: рыночная стоимость квартиры, рыночная стоимость доли в общем имуществе, полный перечень убытков по ч. 7 ст. 32 ЖК РФ (переезд, поиск и оформление жилья, расходы на досрочное погашение кредита, упущенная выгода). Оценка — основной инструмент в переговорах и в суде.

Шаг 5. Переговоры с администрацией о форме возмещения. Если квартира единственная и есть основания состоять на учёте — заявить о желании получить жилое помещение взамен изымаемого по ч. 8 ст. 32 ЖК РФ, приложив документы о единственности жилья и о нуждаемости. Одновременно — письменное заявление о сохранении права пользования изымаемым помещением на срок до шести месяцев после предоставления возмещения (ч. 6 ст. 32 ЖК РФ).

Шаг 6. Не подписывать соглашение об изъятии без проверки. Проверить: полноту состава возмещения (все элементы ч. 7 ст. 32 ЖК РФ), предварительность и равноценность (ч. 6 ст. 32 ЖК РФ), условия расчётов с банком, срок передачи помещения. Проект соглашения изучать с оценщиком и юристом.

Шаг 7. Споры по размеру возмещения. Если соглашение не достигнуто, орган обратится с иском о принудительном изъятии (ч. 9 ст. 32 ЖК РФ). В процессе: заявить ходатайство о судебной оценочной экспертизе, представить свой отчёт, оспорить отчёт муниципального оценщика, требовать включения убытков.

Шаг 8. Параллельно — работа по требованию к продавцу. Направить претензию с требованием о возмещении разницы в цене и расходов (ст. 15, 393, 431.2, 434.1 ГК РФ). В претензии: - зафиксировать факт умолчания и дату, когда стало известно; - запросить документы, подтверждающие осведомлённость продавца; - предложить добровольное урегулирование (это же может дать письменное признание долга — ст. 203 ГК РФ). При отказе — иск, с осознанием риска применения ответчиком срока исковой давности (ст. 196, 199, 200 ГК РФ). Иск предъявлять по месту жительства ответчика (ст. 28 ГПК РФ), госпошлина — по правилам ст. 333.19 НК РФ.

Шаг 9. Если администрация бездействует. Заявление о принятии решения об изъятии → при отсутствии реакции — административный иск об оспаривании бездействия (гл. 22 КАС РФ, ст. 218–227). Требование об обязанности принять конкретное решение о предоставлении жилья вместо возмещения оценивать как малоперспективное (см. п. 1.3).

Шаг 10. Финансовое планирование. Просчитать сценарий: сумма возмещения минус остаток долга = сумма на приобретение нового жилья. При отрицательной разнице — заранее проработать вопрос с банком о реструктуризации и заложить разницу в требования к продавцу (если сроки позволяют) либо в переговоры о размере возмещения.

Раздел 5. Типичные ошибки и риски

1. **Ожидание, что «при аварийном доме обязаны дать квартиру».** По закону по умолчанию предоставляется денежное возмещение; жильё — по соглашению (ч. 8 ст. 32 ЖК РФ).
2. **Подписание соглашения без собственной оценки.** Муниципальные отчёты систематически занижают состав возмещения (нет доли в общем имуществе, нет убытков, нет расходов на досрочное погашение кредита).
3. **Игнорирование банка.** Соглашение об изъятии и замена предмета залога без согласия залогодержателя создают риск досрочного истребования кредита и оспаривания расчётов.
4. **Пропуск срока на оспаривание сделки** (1 год — ст. 181 ГК РФ) — уже реализованный риск.
5. **Отсутствие письменных обращений.** Все обращения в администрацию и банк — только письменно, с отметкой о получении либо заказным письмом с описью.
6. **Дорогостоящий ремонт после решения об изъятии.** Такие вложения в возмещение, по общему правилу, не включаются (ч. 5 ст. 32 ЖК РФ).
7. **Расчёт на «внеочередное» расселение через суд** при отсутствии решения об изъятии — практика в основном отказывает в понуждении к немедленному расселению; эффективнее — оспаривание бездействия и переговорная позиция.

Список использованных нормативных источников

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации — ст. 35 (право собственности), ст. 40 (право на жилище), ст. 46 (судебная защита).
2. Жилищный кодекс РФ — ст. 15, 16, 32 (ч. 1–10, в ред. Федерального закона от 31.12.2014 № 499-ФЗ), 49, 51, 57 (п. 1 ч. 2), 86–89, 175.
3. Гражданский кодекс РФ — ст. 10, 12, 15, 166, 167, 178, 179, 181, 196, 199, 200, 202, 203, 204, 205, 327, 334, 337, 345, 353, 393, 431.2, 434.1, 450, 451, 469, 475, 549–558, 1069.
4. Земельный кодекс РФ — гл. VII.1 (ст. 56.1–56.11), в том числе ст. 56.8 (размер возмещения), ст. 56.10 (соглашение об изъятии).
5. Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» — ст. 14, 16, 19, 20.1, 20.15.
6. Федеральный закон от 31.12.2014 № 499-ФЗ (изменения в ЖК РФ и отдельные законодательные акты — новая редакция ч. 6–9 ст. 32 ЖК РФ).
7. Федеральный закон от 08.08.2024 № 238-ФЗ (действующая редакция ст. 32 ЖК РФ; текст ч. 8, 9 ст. 32 ЖК РФ сохранён в редакции Закона № 499-ФЗ).
8. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» — ст. 1, 20 (ипотека в силу закона), 76, 77.
9. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» — ст. 3, 4, 11, 12.
10. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — ст. 7 (состав сведений ЕГРН), 8, 13.
11. Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» — ст. 6.
12. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» — ст. 47 (опубликование муниципальных правовых актов).
13. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» — ст. 12.
14. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).
15. Гражданский процессуальный кодекс РФ — ст. 28, 131–132; Кодекс административного судопроизводства РФ — гл. 22 (ст. 218–227); Налоговый кодекс РФ — ст. 333.19.

Судебная практика и разъяснения

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» — п. 20–22.
2. Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014).
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств».
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» (заверения об обстоятельствах, преддоговорная ответственность).
5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (п. 1 — добросовестность).
6. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности».

Оговорка. Настоящий разбор носит информационно-аналитический характер и подготовлен без изучения документов (приказа от 13.11.2021, договора купли-продажи, кредитного договора, переписки с продавцом и администрацией). Итоговая правовая позиция по каждому из разделов подлежит уточнению после проверки: даты официального опубликования приказа; наличия в договоре заверений продавца; факта включения дома в региональную адресную программу; даты и содержания письма, полученного в январе 2022 года; остатка задолженности по ипотеке и условий кредитного договора о досрочном погашении и замене предмета залога.