



Прокуратура ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Отдельные вопросы переселения из ветхого и аварийного жилья



Библиотечка в кармане
«В помощь населению»



ПРОКУРАТУРА Иркутской области

Отдельные вопросы переселения из ветхого и аварийного жилья



Библиотечка в кармане
«В помощь населению»

Информационно-справочная брошюра «Отдельные вопросы переселения из ветхого и аварийного жилья». - г. Иркутск, Прокуратура Иркутской области, 2021

Составлено:

Минеева А.Г. – начальник отдела по надзору за исполнением законов в социальной сфере,
Колесниченко А.В. – прокурор отдела по надзору за исполнением законов в социальной сфере.

Информационно-справочная брошюра составлена прокуратурой Иркутской области с использованием практики прокурорского надзора.

Брошюра адресована гражданам для использования в защите своих прав и исполнении ими установленных законом обязанностей. Может представлять практический интерес для работников различных организаций, осуществляющих правовую пропаганду среди населения.

Нормативно-правовое регулирование порядка переселение граждан из аварийного жилищного фонда

Основными нормативными актами, регламентирующими переселение граждан из аварийного жилищного фонда, являются:

1. Жилищный кодекс РФ (далее – ЖК РФ),
2. Федеральный закон от 21.07.2007 N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства",
3. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции",
4. Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 N 1710 "Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации",
5. Постановление Правительства Иркутской области от 31.10.2018 N 780-пп "Об утверждении государственной программы Иркутской области "Доступное жилье" на 2019 - 2024 годы и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Иркутской области",
6. Постановление Правительства Иркутской области от 01.04.2019 N 270-пп "Об утверждении региональной адресной программы Иркутской области "Переселение граждан, проживающих на территории Иркутской области, из аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2017 года, в 2019 - 2025 годах".

Порядок признания жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" определяет, в том числе, порядок и основания, по которым жилое помещение признается непригодным для проживания, многоквартирный дом признается аварийным и подлежащим сносу.

Основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания является наличие выявленных вредных факторов среды

обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации либо в результате чрезвычайной ситуации здания в целом или отдельными его частями эксплуатационных характеристик, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований; изменения окружающей среды и параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качества атмосферного воздуха, уровня радиационного фона и физических факторов наличия источников шума, вибрации, электромагнитных полей.

Основанием для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является аварийное техническое состояние его несущих строительных конструкций (конструкции) или многоквартирного дома в целом, характеризующееся их разрушением либо повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения многоквартирного дома, и (или) кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости многоквартирного дома.

В случае если многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, жилые помещения, расположенные в таком многоквартирном доме, являются непригодными для проживания.

Оценка и обследование помещения в целях признания его жилым помещением, жилого непригодным для проживания граждан, а также многоквартирного дома в целях признания его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляются межведомственной комиссией, создаваемой органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления в этих целях.

Гражданин вправе обратиться с соответствующим заявлением (прилагается).

Комиссия проводит оценку соответствия помещения установленным в настоящем Положении требованиям и принимает одно из следующих решений:

- о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания;

- о выявлении оснований для признания помещения подлежащим капитальному ремонту, реконструкции или перепланировке (при необходимости с технико-экономическим обоснованием) с целью

приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения в соответствие с установленными в настоящем Положении требованиями;

о выявлении оснований для признания помещения непригодным для проживания;

о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции;

о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;

об отсутствии оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

На основании полученного заключения соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления в течение 30 календарных дней со дня получения заключения комиссии в установленном им порядке принимает, а в случае обследования жилых помещений, получивших повреждения в результате чрезвычайной ситуации, - в течение 10 календарных дней со дня получения заключения принимает решение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и издает распоряжение с указанием о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ.

Порядок предоставления жилого помещения по договору социального найма в связи со сносом дома

Порядок обеспечения жилищных прав нанимателя, проживающего в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или жилым помещением, признанном непригодным для проживания урегулирован статьями 86, 87, 89 ЖК РФ.

Если дом, в котором находится жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит сносу, выселяемым из него гражданам органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма.

Предоставляемое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта. В случаях, предусмотренных федеральным законом, такое предоставляемое жилое помещение с письменного согласия граждан может находиться в границах другого населенного пункта субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено ранее занимаемое жилое помещение.

В случаях, предусмотренных федеральным законом или нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, гражданам, которые состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или имеют право состоять на данном учете, жилые помещения предоставляются по нормам предоставления. Норма предоставления устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от достигнутого в соответствующем муниципальном образовании уровня обеспеченности жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, и других факторов.

Порядок обеспечения жилищных прав собственников жилых помещений, признанных непригодными для проживания

Указанный порядок урегулирован статьей 32 ЖК РФ. Собственникам выплачивается возмещение за такое жилое помещение, которое изымается для муниципальных нужд. 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.

Оценка жилого помещения осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Также 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.

Из разъяснений Верховного Суда РФ следует, что, если многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, не включен в адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, жилищные права собственника жилого помещения в таком доме обеспечиваются в порядке, предусмотренном статьей 32 ЖК РФ, т.е. путем выкупа изымаемого жилого помещения.

В случае, если многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу, не включен в региональную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, суд не вправе обязать органы государственной власти или местного самоуправления обеспечить собственника изымаемого жилого помещения в таком доме другим жилым помещением, поскольку из содержания статьи 32 ЖК РФ следует, что на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решение об изъятии жилого помещения, возлагается обязанность лишь по выплате выкупной цены изымаемого жилого помещения ("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 и др.).

Развитие застроенной территории

Одним из способов переселения граждан из аварийного жилищного фонда является механизм развития застроенной территории. Следует отметить, что с 01.01.2021 заключение таких договоров действующим законодательством не предусмотрено. При этом, ранее заключенные договоры о развитии застроенной территории, заключенные между органом местного самоуправления и застройщиком, продолжают действовать.

Решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления, если на такой территории расположены многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу; многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на

основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

Одним из основных существенных условий договора о развитии застроенной территории является обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, создать либо приобрести, а также передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; обязательство уплатить возмещение за изымаемые на основании решения органа местного самоуправления, принятого в соответствии с жилищным законодательством, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, максимальные сроки выполнения таких обязательств, подготовка градостроительной документации и другие.

Все существенные условия такого договора были определены главой 51 Градостроительного кодекса РФ (утратила силу с 01.01.2021).

Порядок разрешения споров

В случае, если собственник или наниматель жилого помещения полагают, что их права нарушены, они вправе обратиться в органы прокуратуры или суд. Если предметом спора является размер предлагаемой собственнику выкупной цены за изымаемое жилое помещение, то такой спор может быть разрешен исключительно в судебном порядке.

Собственник вправе по собственной инициативе произвести оценку жилья и обратиться в суд. Согласно ст. 13 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Образец подготовлен с использованием материалов
СПС «Консультант Плюс» по состоянию на 22.04.2021

В _____
(наименование межведомственной комиссии <1>)

адрес: _____

от _____
(Ф.И.О.)

адрес: _____,

телефон: _____,

адрес электронной почты: _____

Заявление

о проведении оценки соответствия помещения установленным требованиям и признании жилым помещением (или: жилого помещения непригодным для проживания; многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции; садового дома жилым домом; жилого дома садовым домом)

Я, _____, являюсь _____
(Ф.И.О.) (собственником, нанимателем)

жилого помещения, расположенного по адресу: _____,

что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от "___" _____ г. № _____, (договором найма, др.) (или указать правоустанавливающие документы на жилое помещение, право на которое не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости).

Прошу провести оценку соответствия указанного жилого помещения требованиям, предусмотренным разделом II Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47, и признать помещение жилым помещением (или: жилого помещения непригодным для проживания; многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции; садового дома жилым домом; жилого дома садовым домом) по следующим основаниям:

_____.

Приложение <3>:

1. Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости от "___" _____ г. № _____ о праве заявителя на жилое помещение <2> или копии

правоустанавливающих документов на жилое помещение, право на которое не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

2. В отношении нежилого помещения для признания его в дальнейшем жилым помещением - проект реконструкции нежилого помещения.

3. Заключение специализированной организации, проводившей обследование многоквартирного дома, - в случае постановки вопроса о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

4. Заключение специализированной организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения - в случае, если в соответствии с абз. 3 п. 44 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47, предоставление такого заключения является необходимым для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47, требованиям.

5. По усмотрению заявителя также могут быть представлены заявления, письма, жалобы граждан на неудовлетворительные условия проживания.

6. Иные документы (предоставляются по инициативе Заявителя).

" ____ " _____ г.

Заявитель:

_____ (подпись) / _____ (Ф.И.О.)

Информация для сведения:

<1> В соответствии с абз. 1 п. 7 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47, оценка и обследование помещения в целях признания его жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, а также

многоквартирного дома в целях признания его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляются межведомственной комиссией, создаваемой в этих целях, и проводятся на предмет соответствия указанных помещений и дома установленным в данном Положении требованиям.

<2> С 1 января 2017 г. государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (ч. 1 ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости").

<3> В соответствии с абз. 8 п. 45 вышеназванного Положения, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47, заявитель вправе представить заявление и прилагаемые к нему документы на бумажном носителе лично или посредством почтового отправления с уведомлением о вручении либо в форме электронных документов с использованием федеральной государственной информационной системы "Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)", регионального портала государственных и муниципальных услуг (при его наличии) или посредством многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг.

Заявление, подаваемое в форме электронного документа, подписывается заявителем простой электронной подписью, а прилагаемые к нему электронные документы должны быть подписаны должностными лицами органов (организаций), выдавших эти документы, усиленной квалифицированной электронной подписью (если законодательством РФ для подписания таких документов не установлен иной вид электронной подписи).

Заявитель вправе представить в комиссию указанные в п. 45(2) Положения, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47, документы и информацию по своей инициативе.

г. Иркутск

2021