**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ БОДАЙБИНСКИЙ РАЙОН**

**ДУМА БОДАЙБИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**РЕШЕНИЕ**

Об утверждении Положения о порядке обеспечения жилищных прав собственников и нанимателей жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, на территории Бодайбинского муниципального образования

В соответствии с Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральными законами от 31.12.2014 г. № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», руководствуясь ст. 31 Устава Бодайбинского муниципального образования, Дума Бодайбинского городского поселения

**РЕШИЛА:**

1. Утвердить Положение о порядке обеспечения жилищных прав собственников и нанимателей жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, на территории Бодайбинского муниципального образования (прилагается).

2. Признать утратившим силу решение Думы Бодайбинского городского поселения от 27.05.2014 г. № 12-па «Об утверждении Положения о порядке изъятия у собственников жилых помещений многоквартирных жилых домов, расположенных на территории Бодайбинского муниципального образования, признанных аварийными и подлежащими сносу» с 01.04.2015 г.

3. Настоящее решение вступает в силу с 01.04.2015 г.

4. Опубликовать настоящее решение в средствах массовой информации.

**ГЛАВА А.В. ДУБКОВ**

24.03.2015 г. № 08-па

г. Бодайбо

*Опубликовано в информационно-публицистическом издании «Бодайбинские ведомости» от 28.03.2015 г. № 9, стр. 38-42*

**УТВЕРЖДЕНО**

решением Думы

Бодайбинского городского поселения

от 24.03.2015 г. № 08-па

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о порядке обеспечения жилищных прав собственников и нанимателей жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, признанных аварийными**

**и подлежащими сносу, на территории Бодайбинского муниципального образования**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральными законами от 31.12.2014 г. № 499-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

1.2. Настоящее Положение определяет порядок и условия обеспечения жилищных прав граждан при переселении из аварийного жилищного фонда, освобождении жилых помещений (жилых домов), а также предоставлении собственникам возмещения за жилые помещения в связи с изъятием данных помещений и земельных участков для муниципальных нужд.

1.3. Изъятие у собственников жилых помещений многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, выселение граждан из жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма, в связи с признанием многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, в соответствии с настоящим Положением, осуществляется в исключительных случаях, связанных с необходимостью расселения и сноса непригодного для проживания жилищного фонда, либо в случаях, предусмотренных государственными программами по переселению граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда.

1.4. Основанием для изъятия у собственников путем выкупа жилых помещений и выселение нанимателей жилых помещений многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, является муниципальный правовой акт администрации Бодайбинского городского поселения (далее – администрация) о признании дома аварийным и подлежащим сносу, которым устанавливается срок отселения граждан.

1.5. Ответственным за осуществление и соблюдение процедуры изъятия у собственников путем выкупа жилых помещений многоквартирных домов, подлежащих сносу и выселения граждан из жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма, в связи с признанием многоквартирного дома подлежащим сносу, в соответствии с настоящим Положением, является отдел по управлению муниципальным имуществом и жилищно-социальным вопросам администрации (далее – отдел по УМИ и ЖСВ).

**2. Порядок изъятия жилых помещений многоквартирных домов,**

**подлежащих сносу, и земельных участков для муниципальных нужд**

2.1. Комиссия по жилищным и социальным вопросам администрации (далее –комиссия) определяет перечень жилых помещений (жилых домов), подлежащих изъятию (далее – перечень), в рамках реализации мероприятий по сносу аварийного жилищного фонда в пределах ассигнований, предусмотренных бюджетом Бодайбинского муниципального образования.

С учетом решения комиссии администрация принимает правовой акт о сносе многоквартирного дома и сроках отселения граждан.

2.2. Администрация предъявляет к собственникам жилых помещений в многоквартирном доме, включенном комиссией в перечень, требование о его сносе в разумный срок, который должен составлять не менее 2-х месяцев, за счет собственных средств.

2.3. При принятии в установленный администрацией срок собственниками жилых помещений в многоквартирном доме решения о сносе дома, решение собрания собственников жилых помещений направляется в администрацию для подготовки муниципального правового акта.

2.4. В случае, если собственники жилых помещений в многоквартирном доме в установленный администрацией срок не осуществили снос многоквартирного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и, соответственно, подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

2.5. Решение об изъятии земельного участка для муниципальных нужд и жилых помещений многоквартирного дома, находящегося на данном земельном участке (далее – решение об изъятии недвижимости) принимается в форме правового акта администрации.

2.6. В решении об изъятии недвижимости должны быть указаны: изымаемый земельный участок; изымаемые жилые помещения многоквартирного дома, находящегося на данном земельном участке; цель изъятия; реквизиты документа, в соответствии с которым осуществляется изъятие; сооружения, изъятие которых в соответствии с гражданским законодательством не осуществляется; сервитуты, которые установлены в отношении изымаемого земельного участка.

2.7. В течение 10-ти дней со дня принятия решения об изъятии недвижимости отдел по УМИ и ЖСВ:

- организует размещение решения об изъятии недвижимости на официальном сайте администрации;

- обеспечивает опубликование решения об изъятии недвижимости (за исключением приложений к нему) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов;

- направляет копию решения об изъятии недвижимости собственникам изымаемой недвижимости письмом с уведомлением о вручении. Собственник изымаемой недвижимости считается уведомленным о принятом решении об изъятии недвижимости со дня получения копии решения об изъятии или со дня возврата отправителю в соответствии с Федеральным законом от 17.07.1999 г. № 176-ФЗ «О почтовой связи». В случае отсутствия сведений о почтовом адресе собственника изымаемой недвижимости данный собственник считается уведомленным со дня опубликования решения об изъятии недвижимости;

- направляет копию решения об изъятии недвижимости в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для осуществления государственной регистрации.

2.8. Отсутствие в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о зарегистрированных правах на изымаемые земельный участок, и (или) жилые помещения, а также отсутствие в государственном кадастре недвижимости кадастровых сведений о координатах характерных точек границ земельного участка или сведений об указанных объектах недвижимого имущества либо пересечение одной из границ земельного участка, подлежащего изъятию, и одной из границ другого земельного участка в соответствии с кадастровыми сведениями о последнем, наличие споров о правах на такой земельный участок и (или) на расположенные на них объекты недвижимого имущества не являются препятствием для принятия решения об изъятии недвижимости.

2.9. Решение об изъятии недвижимости действует в течение 3-х лет со дня его принятия.

2.10. Решение об изъятии недвижимости может быть обжаловано в суд.

2.11. Если жилое помещение, подлежащее изъятию, принадлежит нескольким собственникам, соглашение о выкупе жилого помещения, в том числе порядок и форма выплаты возмещения за жилое помещение, определяется по их общему согласию, выраженному в письменной форме.

2.12. Изъятие жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные члены семьи собственника, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

**3. Порядок освобождения собственниками жилых помещений**

**многоквартирных домов, подлежащих сносу**

3.1. Освобождение собственниками жилых помещений многоквартирных домов, подлежащих сносу, осуществляется путем:

- выкупа с выплатой возмещения за изымаемое жилое помещение;

- переселения с предоставлением взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения.

3.2. Размер возмещения за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия жилого помещения определяются соглашением с собственником жилого помещения.

3.3. Собственник жилого помещения, подлежащего изъятию, до заключения соглашения об изъятии недвижимости либо вступления в законную силу решения суда о принудительном изъятии недвижимости может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование жилого помещения в соответствии с его назначением. Собственник несет риск отнесения на него при определении размера возмещения за жилое помещение затрат и убытков, связанных с произведенными в указанный период вложениями, значительно увеличивающими стоимость изымаемого жилого помещения.

3.4. Размер возмещения за жилое помещение включает рыночную стоимость изымаемого жилого помещения, рыночную стоимость доли в праве общей собственности общего имущества многоквартирного дома, включая долю в праве общей собственности на земельный участок под домом, а также все убытки, причиненные собственнику его изъятием.

Убытки включают убытки, которые собственник изымаемой недвижимости несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в [п.3.2.](#sub_3206) настоящего Положения соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым 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.

Предельный размер убытков, причиненных собственнику жилого помещения его изъятием, учитываемый при определении размера возмещения за жилое помещение, устанавливается в отчете оценщика об оценке размера таких убытков в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). Соответствующий отчет предоставляется собственником изымаемого жилого помещения при наличии таких убытков.

Все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, в целях возмещения подтверждаются документами, оформленными в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.5. Рыночные стоимости изымаемого у собственника жилого помещения и предоставляемого взамен него другого жилого помещения определяются в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и устанавливаются в отчетах оценщика об оценке жилых помещений.

3.6. Мероприятия, связанные с определением рыночной стоимости недвижимости, осуществляет отдел по УМИ и ЖСВ, согласно договорам, заключаемым с оценщиками в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3.7. Администрация заключает с собственником изымаемого жилого помещения соглашение об изъятии при условии уведомления о принятом решении об изъятии недвижимости.

3.8. Соглашение об изъятии недвижимости заключается после определения рыночной стоимости изымаемого и предоставляемого жилых помещений, а также предоставления собственником отчета оценщика об оценке размера убытков, причиненных собственнику жилого помещения его изъятием при наличии таких убытков.

3.9. В соглашении об изъятии жилого помещения должны быть закреплены:

- размер возмещения за изымаемое жилое помещение;

- порядок уплаты возмещения за изымаемое жилое помещение;

- условия о прекращении права собственности на изымаемое жилое помещение;

- срок и порядок освобождения собственником изымаемого жилого помещения;

- иные условия в соответствии с действующим законодательством.

3.10. Если собственник жилого помещения не заключил в порядке, установленном [настоящим](garantF1://57651748.56100) Положением, соглашение об изъятии недвижимости, в том числе по причине несогласия с решением об изъятии у него жилого помещения, допускается принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда. Соответствующий иск может быть предъявлен в течение срока действия решения об изъятии земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение, для муниципальных нужд.

3.11. Принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения.

3.12. 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.

3.13. В случае предоставления другого жилого помещения с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение, в соглашении должны быть определены следующие существенные условия:

- размер возмещения за изымаемое жилое помещение;

- рыночная стоимость предоставляемого жилого помещения;

- адрес предоставляемого жилого помещения;

- общая и жилая площадь, количество комнат предоставляемого жилого помещения;

- порядок предоставления жилого помещения;

- условия и порядок прекращения права собственности на изымаемое жилое помещение;

- порядок установления прав сторон на изымаемое и предоставляемое жилое помещение;

- срок и порядок освобождения собственником изымаемого жилого помещения;

- иные условия в соответствии с действующим законодательством.

3.14. Предоставляемое собственнику другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение должно быть равноценным по общей площади изымаемого жилого помещения.

3.15. В случае, если собственник желает уменьшить общую площадь предоставляемого взамен изымаемого жилого помещения, он не вправе требовать возмещения стоимости площади, на которую уменьшена площадь предоставляемого жилого помещения.

3.16. При согласии собственника на предоставление взамен изымаемого жилого помещения другого жилого помещения, с ним заключается договор мены, в соответствии с которым собственнику должно быть предоставлено другое жилое помещение из муниципального жилищного фонда равнозначное изымаемому жилому помещению.

3.17. Равнозначным жилым помещением признается жилое помещение, общая площадь которого не менее общей площади изымаемого жилого помещения, а количество комнат соответствует количеству комнат в изымаемом жилом помещении. Доплата за разницу в стоимостях обмениваемых равнозначных жилых помещениях не взимается.

3.18. В случае предоставления собственнику другого жилого помещения, общая площадь которого превышает общую площадь изымаемого жилого помещения, собственник осуществляет доплату за каждый квадратный метр сверх ранее занимаемой площади по цене, равной стоимости строительства (покупки) одного квадратного метра площади жилого помещения, предусмотренной соответствующим муниципальным контрактом.

3.19. В случае не достижения согласия по предоставлению равнозначного жилого помещения собственнику выплачивается возмещение за изымаемое жилое помещение в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

3.20. Общая площадь жилых помещений определяется в соответствии с частью 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.21. По соглашению с собственником изымаемого жилого помещения возможно предоставление ему другого жилого помещения по договору социального найма. При этом, площадь предоставляемого по договору социального найма жилого помещения определяется исходя из нормы предоставления на одного человека, но не менее общей площади изымаемого жилого помещения, если иное не предусмотрено заключенным соглашением.

3.22. Если собственник жилого помещения и члены его семьи на момент признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу состояли на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, при изъятии жилого помещения им, на основании заключенного соглашения, может быть предоставлено другое жилое помещение по договору социального найма, общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления.

3.23. Если многоквартирный дом включен в государственную программу по переселению граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда, по соглашению с собственником жилого помещения в таком доме может быть осуществлен выкуп жилого помещения либо предоставлено другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение. При этом собственник жилого помещения имеет право выбора любого из названных способов обеспечения его жилищных прав.

3.24. В случае, если государственной программой по переселению граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда предусмотрен иной способ обеспечения жилищных прав собственников изымаемой недвижимости, то применяются положения соответствующей программы.

3.25. Администрация обеспечивает государственную регистрацию права муниципальной собственности на предоставляемые собственникам жилые помещения, а также переход права собственности на изымаемые жилые помещения в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.26. По окончании расчетов с собственниками изымаемых жилых помещений, администрация организует снос объектов недвижимости.

**4. Порядок выселения нанимателей жилых помещений**

**многоквартирных домов, подлежащих сносу**

4.1. В случае, если в доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, находятся жилые помещения, занимаемые гражданами по договорам социального найма, граждане выселяются из жилых помещений, с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

4.2. Предоставляемое гражданам в связи с выселением жилое помещение должно быть:

- благоустроенным применительно к условиям г.Бодайбо;

- равнозначным по общей площади ранее занимаемому (изымаемому) жилому помещению;

- отвечающим установленным требованиям, предъявляемым к жилым помещениям (соответствующим установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства);

- расположено в границах г.Бодайбо или, с согласия нанимателя и членов его семьи, в других населенных пунктах.

4.3. В случае, если в муниципальном жилищном фонде отсутствует жилое помещение, равное по площади ранее занимаемому жилому помещению, с согласия нанимателя и членов его семьи им может быть предоставлено жилое помещение меньшей либо большей площади взамен ранее занимаемого.

4.4. Жилое помещение, в которое выселяют нанимателя и членов его семьи, должно быть свободным от прав третьих лиц.

4.5. Жилые помещения по договорам социального найма в порядке, предусмотренном главой 4 настоящего Положения, предоставляются нанимателям и членам их семей.

4.6. К членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. Иные лица признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке.

4.7. После принятия решения о сносе многоквартирного дома не допускается заключение новых договоров, обмен жилых помещений и совершение иных действий, препятствующих освобождению жилого помещения, без согласия наймодателя, а так же изменение заключенных ранее договоров найма при увеличении состава семьи, за исключением случаев вселения:

- несовершеннолетних детей нанимателя и членов его семьи;

- граждан, за которыми сохраняется право пользования данным жилым помещением;

- граждан, за которыми признано право пользования жилым помещением на основании решения суда.

4.8. Гражданам, выселяемым из служебного жилого помещения, занимаемого по договору найма специализированного жилого помещения, по решению органа местного самоуправления предоставляется другое жилое помещение по договору найма служебного жилого помещения.

4.9. Граждане, подлежащие выселению в порядке, предусмотренном главой 4 настоящего Положения, обязаны в течение 10 дней с момента получения уведомления о выселении из ранее занимаемого жилого помещения, обратиться в отдел по УМИ и ЖСВ для расторжения договора найма на ранее занимаемое жилое помещение.

4.10. Наниматель и члены его семьи обязаны освободить ранее занимаемое жилое помещение не позднее месяца после заключения договора найма на предоставляемое жилое помещение.

4.11. В случае отказа от выселения в предлагаемое нанимателю и членам его семьи жилое помещение по договору найма вопрос о принудительном выселении решается в судебном порядке.

Подготовил:

Главный специалист отдела по правовой работе

администрации Бодайбинского городского поселения

Кладова Л.Ю.