



КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка



Как переселиться из аварийного жилья?

Информационная памятка

Обоянь, 2019

Основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания является наличие выявленных вредных факторов, не позволяющих обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие (п. 33 Положения, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47):

- ухудшения в связи с физическим износом эксплуатационных характеристик помещения;
- изменения окружающей среды и параметров микроклимата помещения, не позволяющих соблюсти необходимые санитарно-эпидемиологические требования и гигиенические нормативы, в том числе в части качества атмосферного воздуха.

Для переселения из непригодного для проживания жилого помещения и аварийного многоквартирного дома рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Обратитесь с жалобой на аварийное состояние дома в жилищную инспекцию

Жилищная инспекция осуществляет государственный жилищный надзор, в том числе за соблюдением требований к эксплуатации, содержанию и ремонту помещений, входящих в состав многоквартирного дома (ст. 20 ЖК РФ; п. 4.4.1 Положения, утв. Постановлением Правительства Москвы от 26.07.2011 N 336-ПП).

Если управление многоквартирным домом осуществляется ТСЖ, жилищным кооперативом, то можно инициировать проведение общего собрания членов товарищества, жилищного кооператива с включением в повестку собрания вопроса о выборе специализированной организации и заключении договора для проведения обследования технического состояния многоквартирного дома (ст. 124, ч. 1 ст. 145, ч. 2 ст. 161 ЖК РФ; пп. "г" п. 45 Положения).

Примечание. В г. Москве такой специализированной организацией является ГУП "МосжилНИИпроект". Для признания аварийным муниципального многоквартирного дома можно обратиться в местную администрацию (п. 3 ч. 1 ст. 16 Закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ; п. 42 Положения).

Шаг 2. Представьте в межведомственную комиссию документы для оценки помещения (многоквартирного дома)

Оценка и обследование жилых помещений в целях признания их непригодными для проживания граждан, а также оценка и обследование многоквартирного дома в целях признания его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляются создаваемой с этой целью межведомственной комиссией (п. 7 Положения).

Если вы обратились с жалобой на аварийное состояние дома в жилищную инспекцию, то жилищная инспекция должна представить в комиссию свое заключение, после рассмотрения которого комиссия может предложить собственнику помещения представить необходимые документы (п. п. 45, 45(1) Положения; п. п. 2.5.1.1, 2.6 Административного регламента, утв. Постановлением Правительства Москвы от 21.12.2017 N 1072-ПП):

- заявление о признании жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным;
- копии правоустанавливающих документов на жилое помещение, право на которое не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;
- технический паспорт жилого помещения.

Если вы напрямую обратились с заявлением в комиссию, то необходимо также представить заключение специализированной организации, которая проводила обследование многоквартирного дома.

Заявление и прилагаемые к нему документы могут быть представлены на бумажном носителе лично или по почте с уведомлением о вручении. Кроме того, заявление можно подать в форме электронных документов с

использованием Единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), регионального портала государственных и муниципальных услуг (при его наличии) или посредством многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг.

Если вы обратились с заявлением о признании дома аварийным в администрацию, то документы в комиссию должны быть представлены администрацией (п. 42 Положения).

Межведомственная комиссия принимает решение в отношении жилого помещения, в том числе о проведении его дополнительного обследования, в течение 30 дней (22 рабочих дней - в г. Москве) с даты регистрации заявления или заключения органа государственного контроля (п. 46 Положения; п. 5.2 Положения, утв. Постановлением N 1072-ПП).

Решение оформляется заключением, на основании которого органом государственной власти или местного самоуправления (в г. Москве - префектом соответствующего административного округа) в течение 30 дней (22 рабочих дней - в г. Москве) со дня получения заключения принимается решение о признании жилого помещения непригодным для проживания граждан (многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции) и издается распоряжение с указанием сроков отселения жильцов или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ (п. 49 Положения; п. п. 5.6, 5.9, 5.10 Положения, утв. Постановлением N 1072-ПП).

При несогласии с заключением межведомственной комиссии, а также в случае непринятия органом местного самоуправления мер по заявлению граждан вправе оспорить действие или бездействие указанных органов как в досудебном, так и в судебном порядке (ч. 1 ст. 218 КАС РФ; п. 5.1 Административного регламента).

Шаг 3. Заключите договор социального найма либо соглашение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд

Заключение договора или соглашения зависит от оснований выселения из аварийного дома и от прав собственников и нанимателей жилых помещений, признанных непригодными для проживания.

1. Если вы наниматель жилого помещения, признанного непригодным для проживания, по договору социального найма

Наниматель по договору социального найма жилого помещения, признанного непригодным для проживания, вправе заключить договор социального найма в отношении другого помещения. При этом общая площадь предоставляемого жилья должна соответствовать площади ранее занимаемого помещения. Жилое помещение должно быть благоустроенным и находиться по общему правилу в границах соответствующего населенного пункта (ч. 1 ст. 89 ЖК РФ).

При предоставлении жилья не учитывается наличие в собственности нанимателя или членов его семьи иных жилых помещений (разд. 3 Обзора судебной практики, утв. Президиумом Верховного Суда РФ от 29.04.2014).

Примечание. Размер общей площади другого жилого помещения, предоставляемого гражданам по договорам социального найма в г. Москве, определяется по нормам, установленным правовыми актами г. Москвы (ч. 2 ст. 13 Закона г. Москвы от 31.05.2006 N 21).

В случае отказа нанимателя выехать в предоставляемое жилое помещение орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с соответствующим иском.

2. Если вы собственник жилого помещения, признанного непригодным для проживания

В зависимости от оснований выселения вы вправе заключить договор о предоставлении жилого помещения или соглашение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд.

2.1. Если многоквартирный дом не включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то гражданин вправе рассчитывать только на возмещение за изымаемое жилое помещение.

При этом органы государственной власти или местного самоуправления не обязаны обеспечить собственника изымаемого жилого помещения другим жилым помещением.

Другое жилое помещение взамен изымаемого в таком случае может быть предоставлено собственнику только при наличии соответствующего соглашения, достигнутого с органом местного самоуправления, и только с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение (ч. 8 ст. 32 ЖК РФ; п. 20 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14; разд. 2 Обзора судебной практики).

2.2. Если многоквартирный дом включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то он вправе рассчитывать на предоставление ему другого жилого помещения либо на возмещение за изымаемое жилое помещение. Выбор любого из названных способов остается за собственником жилого помещения (п. 3 ст. 2, ст. 16 Закона от 21.07.2007 N 185-ФЗ; разд. 2 Обзора судебной практики).

Шаг 4. Определите размер возмещения (в случае изъятия недвижимости для государственных или муниципальных нужд)

Возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения (ч. 6 ст. 32 ЖК РФ).

При этом размер возмещения за изымаемое жилое помещение включает рыночную стоимость жилого помещения, рыночную стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, убытки, причиненные собственнику его изъятием, в том числе упущенную выгоду, а также сумму компенсации за непроизведенный капитальный ремонт (разд. 2 Обзора судебной практики).

Если собственник не заключил соглашение об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, в том числе по причине несогласия с решением об изъятии у него жилого помещения, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, могут предъявить в суд иск о принудительном изъятии жилого помещения (ч. 9 ст. 32 ЖК РФ).

Обратите внимание!

Принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения. При этом по заявлению прежнего собственника жилого помещения за ним сохраняется право пользования этим помещением, если в собственности у него нет иных жилых помещений, - на срок не более чем на шесть месяцев после предоставления ему возмещения, если соглашением с ним не установлено иное (ч. 6 ст. 32 ЖК РФ).

Подготовлено с использованием системы Консультант Плюс



Составитель: М.А. Рыжкова, зав. центром правовой информации

Внимание! Информация для всех!

В МКУК «Обоянская межпоселенческая библиотека» действует Центр правовой информации.

Услугами центра могут пользоваться все жители Обоянского района.

ЦЕНТР ПРАВОВОЙ ИНФОРМАЦИИ ЭТО:

- комплексное информационное обслуживание через электронную базу данных «Консультант Плюс», «Законодательство России»;
- официальные документы администрации района;
- фонд федеральных законов, Указов президента РФ, постановлений правительства РФ;
- папки законов, постановлений, других официальных документов и комментарии по актуальным темам.
- периодические издания правового характера;
- справочники по праву, комментарии к законодательству, научная, юридическая литература;

Адрес: г. Обоянь

ул. Ленина, 36

тел.: 8(47-141)2-17-81

E-mail: psrioboyan2002@mail.ru

Сайт: <http://мбиблиотека.рф/>

Время работы с 8 до 17 часов, кроме субботы и воскресенья

