

## **Что такое аварийное жилье?**

К данной категории можно отнести здание либо жилую площадь, больше половины помещений и несущих конструкций которых являют собой реальную угрозу состоянию здоровья или жизни проживающих на территории.

Важнейшим отличием данных категорий (аварийного от ветхого) является такая степень изношенности в аварийном помещении, которая способна привести к обвалу конструкции или ее частей. Степень негодности в данном случае также определяется теми же органами, и переселение происходит по одной схеме.

## **Каким документом определяется порядок признания домов аварийными?**

Порядок признания дома аварийным, помещения непригодным для проживания установлен ч. 4 ст. 15 Жилищного Кодекса Российской Федерации, Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47

## **К чьей компетенции относится признание дома аварийным?**

Признание дома аварийным относится к исключительной компетенции межведомственной комиссии. Данная комиссия создается Федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, то есть в зависимости от принадлежности жилого дома к соответствующему жилищному фонду.

## **Какой порядок признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции?**

Комиссия на основании заявления собственника помещения, федерального органа исполнительной власти, осуществляющего полномочия собственника в отношении оцениваемого имущества, правообладателя или гражданина (нанимателя), либо на основании заключения органов государственного надзора (контроля) по вопросам, отнесенным к их компетенции, либо на основании заключения экспертизы жилого помещения, проведенной в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 21.08.2019 № 1082 «Об утверждении Правил проведения экспертизы жилого помещения, которому причинен ущерб, подлежащий возмещению в рамках программы организации возмещения ущерба, причиненного расположенным

на территориях субъектов Российской Федерации жилым помещениям граждан, с использованием механизма добровольного страхования, методики определения размера ущерба, подлежащего возмещению в рамках программы организации возмещения ущерба, причиненного расположенным на территориях субъектов Российской Федерации жилым помещениям граждан, с использованием механизма добровольного страхования за счет страхового возмещения и помощи, предоставляемой за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, и о внесении изменений в Положение 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», либо на основании сформированного и утвержденного субъектом Российской Федерации на основании сведений из Единого государственного реестра недвижимости, полученных с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, сводного перечня объектов (жилых помещений), находящихся в границах зоны чрезвычайной ситуации проводит оценку соответствия помещения установленным в Положении требованиям и принимает решения в порядке, предусмотренном пунктом 47 Положения (п.42 постановления Правительства Российской Федерации № 47).

### **Каким органом принимается решение о признании дома аварийным?**

Решение о признании дома аварийным принимается органом местного самоуправления на основании заключения соответствующей межведомственной комиссии. При принятии решения о признании дома аварийным (в срок 30 дней с момента подачи заявления о признании его таковым), также должны быть определены сроки отселения жильцов и дальнейший порядок использования дома.

### **Кем и как может быть обжаловано решение о признании дома аварийным?**

Решение соответствующего федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, заключение, предусмотренное пунктом 47 Положения, могут быть обжалованы заинтересованными лицами в судебном порядке.

### **Кем производится оценка и обследование помещения в целях признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции?**

Оценка и обследование осуществляются межведомственной комиссией, создаваемой в этих целях (далее - комиссия). Комиссию для оценки жилых помещений жилищного фонда создает орган местного самоуправления в установленном им порядке. В состав комиссии включаются представители этого органа местного самоуправления. Председателем комиссии назначается должностное лицо указанного органа местного самоуправления.

В состав комиссии включаются также представители органов, уполномоченных на проведение регионального жилищного надзора (муниципального жилищного контроля), государственного контроля и надзора в сферах санитарно-эпидемиологической, пожарной, промышленной, экологической и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека (далее - органы государственного надзора (контроля), на проведение инвентаризации и регистрации объектов недвижимости, а также в случае необходимости - представители органов архитектуры, градостроительства и соответствующих организаций, эксперты, в установленном порядке аттестованные на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий.

Собственник жилого помещения (уполномоченное им лицо) привлекается к работе в комиссии с правом совещательного голоса и подлежит уведомлению о времени и месте заседания комиссии.

В состав комиссии в обязательном порядке включаются эксперты, в установленном порядке аттестованные на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий.

### **Какие документы необходимо предоставить в комиссию для признания дома аварийным?**

а) заявление о признании помещения жилым помещением или жилого помещения непригодным для проживания и (или) многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

б) копии правоустанавливающих документов на жилое помещение, право на которое не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

в) в отношении нежилого помещения для признания его в дальнейшем жилым помещением - проект реконструкции нежилого помещения;

г) заключение специализированной организации, проводившей обследование многоквартирного дома, - в случае постановки вопроса о

признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

д) заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения.

е) заявления, письма, жалобы граждан на неудовлетворительные условия проживания - по усмотрению заявителя.

### **Каким образом собственники должны быть уведомлены о начале работы комиссии?**

В случае если комиссией проводится оценка жилых помещений жилищного фонда или многоквартирного дома, орган местного самоуправления не позднее чем за 20 дней до дня начала работы комиссии обязан в письменной форме посредством почтового отправления с уведомлением о вручении, а также в форме электронного документа с использованием единого портала направить собственнику оцениваемого имущества, и правообладателю такого имущества уведомление о дате начале работы комиссии, а также разместить такое уведомление на межведомственном портале по управлению государственной собственностью в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

### **Каким образом происходит переселение собственников жилых помещений из аварийного жилого фонда?**

В соответствии со ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения. Соглашение включает в себя обязательство Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемое жилое помещение.

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.

## **Каким образом происходит переселение нанимателей жилых помещений из аварийного жилого фонда?**

В соответствии со ст. 89, 55 Жилищного кодекса Российской Федерации, предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены статьями 86 - 88 Жилищного кодекса Российской Федерации, другое 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.

## **Возможно ли улучшить условия проживания при расселении из аварийного жилья?**

Мероприятия по расселению жителей из аварийного жилищного фонда носят компенсационный характер, направлены на ликвидацию аварийного жилищного фонда и не являются улучшением жилищных условий.

При этом, для собственников жилых помещений допустимо улучшение жилищных условий при условии доплаты соответствующей разницы между стоимостью предоставляемого жилого помещения и выкупной ценой изымаемого жилого помещения.

## **В чьем ведении находится решение вопросов по расселению аварийного жилья?**

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» практическое решение организационных вопросов по переселению граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда, находится в ведении органов местного самоуправления.

## **Каким органом может быть обжаловано решение по расселению аварийного жилья?**

Решение по расселению аварийного и подлежащего сносу дома может быть обжаловано в суде общей юрисдикции в порядке, установленном Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации.

**Заявитель занимает жилое помещение по договору соцнайма. Направляются разъяснения порядка переселения жителей в рамках реализации ДРЗТ**

При переселении граждан, занимающих жилые помещения на основании договоров социального найма в домах, подлежащих сносу, применяются нормы статьи 89 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), в соответствии с которыми предоставляемое гражданам в связи с выселением другое 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 случае, если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты в коммунальной квартире, наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире.

Необходимо отметить, что в соответствии с постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» при выселении граждан из жилых помещений по основаниям, перечисленным в ст. 86-89 ЖК РФ, благоустроенное жилое помещение предоставляется гражданам не в связи с улучшением жилищных условий, а потому иные обстоятельства, учитываемые при предоставлении жилых помещений гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, во внимание не принимаются. Граждане, которым в связи с выселением предоставлено другое равнозначное жилое помещение, сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, если для них не отпали основания состоять на таком учете (ст. 55 ЖК РФ).

**Заявитель (собственник жилого помещения) проживает в аварийном доме. Направляются разъяснения порядка переселения жителей в рамках реализации ДРЗТ**

Переселение граждан, являющихся собственниками жилых помещений, осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации. Возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения.

Кроме того, по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

В соответствии с постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» в случае, если стоимость жилого помещения, передаваемого в собственность взамен изымаемого жилья, ниже выкупной цены изымаемого жилого помещения, то собственнику выплачивается разница между стоимостью прежнего и нового жилого помещения, а если стоимость предоставляемого жилого помещения выше выкупной цены изымаемого жилого помещения, то по соглашению сторон обязанность по оплате разницы между ними возлагается на собственника.

В случае если собственник жилого помещения не согласен с решением об изъятии жилого помещения либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене жилого помещения или других условиях его выкупа, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший такое решение, может предъявить в суд иск о выкупе жилого помещения.

**Заявитель (собственник жилого помещения) проживает в доме, не признанном аварийным. Направляются разъяснения порядка переселения жителей в рамках реализации ДРЗТ**

Обеспечение жилищных прав собственников жилых помещений в домах, не признанных в установленном порядке аварийными, с учетом норм ч. 6 ст. 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации осуществляется застройщиком на основании общих договорных норм гражданского законодательства Российской Федерации.

По согласованию с собственником жилого помещения ему может быть выплачено возмещение за принадлежащее ему жилое помещение либо взамен принадлежащего ему жилого помещения предоставлено по договору мены другое жилое помещение.

При этом с учетом норм ст. 421, 434.1 Гражданского кодекса Российской Федерации условия соответствующего договора определяются по усмотрению сторон, в том числе путем проведения переговоров о заключении договора.