



Реализация прав граждан в результате признания дома аварийным.

Право граждан на жилище относится к основным правам человека и закреплено как в международных актах, так и в Конституции РФ (статья 40).

Для правильного понимания законодательства Российской Федерации, регулирующего предоставление жилья гражданам, проживающим в технически изношенном жилищном фонде, необходимо понимать понятие «аварийное жилье».

Аварийное - состояние несущих конструкций здания, при котором конструкции или их часть вследствие естественного износа и внешних воздействий имеют сверхнормативные деформации и повреждения, потеряли расчетную прочность и без принятых мер по укреплению могут вызвать аварийное состояние жилого помещения или всего жилого здания и представляют опасность для проживающих.

Собственники жилых помещений признанных аварийными, следите за состоянием Вашего имущества, ведь Вы несете бремя расходов на содержание, обслуживание и ремонт помещений в многоквартирном доме. Кроме того, собственники помещений в многоквартирном доме участвуют в расходах, связанных с ремонтом общего имущества многоквартирного дома и содержанием придомовой территории.

Правовые последствия для жильца в виде предоставления другого благоустроенного жилья возникают только в случае признания его жилого помещения непригодным для проживания, а дома – аварийным и подлежащим сносу либо реконструкции в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47.



Если дом, расположенный на территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, в котором проживает гражданин, представляет опасность для здоровья и жизни как для проживающих, так и иных лиц, данный дом можно признать аварийным, в порядке предусмотренным Административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Признание помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания и многоквартирного дома аварийным и

подлежащим сносу или реконструкции», утвержденным постановлением Администрации города Симферополя Республики Крым от 22.04.16 № 817 (далее – Регламент).

Для этого Вам необходимо:

Обратиться с заявлением в Департамент городского хозяйства администрации города Симферополя (заявление и документы к нему могут быть поданы непосредственно в Департамент городского хозяйства, либо в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг. Для рассмотрения вопроса о признании многоквартирного дома аварийным собственникам и нанимателям жилых помещений необходимо представить следующие документы:

-заявление о предоставлении муниципальной услуги, по форме утвержденной Регламентом,

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

-в отношении нежилого помещения для признания его в дальнейшем жилым помещением – предоставление технического заключения о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, либо проекта перепланировки или переоборудования нежилого помещения для признания его в дальнейшем жилым помещением;

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

-заключение проектно – изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения - в случае, если представление такого заключения является необходимым для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (несоответствующим) установленным требованиям;

- в случае, признания непригодными для проживания граждан и членов их семей отдельных занимаемых жилых помещений (квартира, комната) инвалидами и другими маломобильными группами населения, пользующимися в связи с заболеванием креслами-колясками, к заявлению в обязательном порядке прилагаются соответствующие заболеванию медицинские документы.



Срок рассмотрения поступившего заявления составляет 30 дней с даты регистрации.

Результатом предоставления муниципальной услуги является постановление администрации города Симферополя о:

- признании помещения соответствующим требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания;
- признании необходимости и возможности проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки (при необходимости с технико-экономическим обоснованием) с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения;
- признании помещения несоответствующим требованиям, предъявляемым к жилому помещению, с указанием оснований, по которым помещение признается непригодным для проживания;
- признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;
- отказ в предоставлении муниципальной услуги.

Наличие постановления о признании дома аварийным не влечет автоматического обязательства администрацией города Симферополя предоставления всем желающим жилого помещения, но не снимает права граждан на постановку на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, согласно статье 57 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Далее все зависит от того собственник Вы или наниматель жилья, признанного аварийным, для которых законодательство определяет различный порядок обеспечения жилищных прав по договору социального найма.

Если Вы СОБСТВЕННИК:



Собственники, чьи дома были признаны аварийными имеют четыре варианта действий:

1) Снести дом за собственные средства, продать земельный участок, при условии, если земля зарегистрирована, поделить полученные деньги и за

свой счет переселится в другое жилье.

2) Привлечь инвестора, который снесет дом, и на месте старого построит новый дом, в котором предоставит равноценное жилье, либо приобретет для собственников равноценное жилье.

3) Стать нанимателем жилья по договору социального найма в следствии, если дом и земельный участок изымается для государственных и муниципальных нужд.

4) Заказать и провести за свой счет реконструкцию многоквартирного дома.

По общему правилу ст. 32 ЖК РФ жилое помещение может быть изъято у Вас путем выкупа. Решение об изъятии жилого помещения принимается органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Предоставление другого жилого помещения возможно в том случае, если аварийный дом включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в соответствии с п.3 ст.2, ст. 16 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ».



Данная программа действует и на территории Республики Крым:

Постановление Совета министров Республики Крым от 9 сентября 2014 г. № 320 "О Региональной адресной программе "Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на 2014 - 2016 годы на территории Республики Крым", которое было продлено на 2016 год Постановлением Совета министров Республики Крым от 30 декабря 2015 г. N 872 "О внесении изменений в постановление Совета министров Республики Крым от 9 сентября 2014 года № 320".

В этом случае собственник может выбрать по своему усмотрению либо выкуп либо предоставление другого жилого помещения. Если дом не включен в региональную адресную программу, органы местного самоуправления не обязаны обеспечивать собственника другим жилым помещением.

Если стороны не могут прийти к консенсусу в вопросе о рыночной стоимости жилого помещения, Вы, собственник, вправе обратиться к независимому эксперту - профессиональному оценщику, который в своей деятельности руководствуется требованиями ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции. В случае, если собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для государственных или муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме.

В случае, если в отношении территории, на которой расположен многоквартирный дом, признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, принято решение о развитии застроенной территории, орган, принявший решение о признании такого дома аварийным, обязан предъявить к собственникам помещений в указанном доме требование о его сносе или реконструкции и установить срок не менее шести месяцев для подачи заявления на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию указанного дома. В случае, если собственниками многоквартирного дома в течение установленного срока не будет подано заявление на получение разрешения на строительство, снос или реконструкцию такого дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, и жилые помещения в указанном доме подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд.



ВЫШЕУКАЗАННЫЕ ДОВОДЫ ОТРАЖЕНЫ В ЧАСТЯХ 10 и 11 СТАТЬИ 32 ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.

Если Вы НАНИМАТЕЛЬ:

В силу пункта 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат. В соответствии с ч.1 ст. 85, ст. 86 Жилищного кодекса 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.



НЕ ДОГОВОРИЛИСЬ О ЦЕНЕ.

Если соглашение о размере выкупной цены и других условиях выкупа не будет достигнуто, то вопросы, связанные с выкупом, будут решаться в судебном порядке. Предусмотрена возможность обращения в суд органа, принявшего решение о принудительном изъятии жилого помещения. Такое обращение названо здесь иском о выкупе жилого помещения. Более корректно формулировать предмет этого иска как требование об обязанности собственника жилого помещения заключить соглашение о выкупе принадлежащего ответчику помещения на условиях, предлагаемых органом - истцом. Срок исковой давности по таким искам сокращенный - два года с момента направления собственнику жилого помещения уведомления о принятом решении об изъятии принадлежащего ему жилого помещения.

Инициатором возбуждения дела в суде может быть и собственник жилого помещения. Он вправе оспорить решение соответствующего органа об изъятии жилого помещения и требовать по суду признания этого решения незаконным. Если собственником жилого помещения, подлежащего изъятию, является гражданин, иск подается в суд общей юрисдикции по правилам ст.254-258 ГПК РФ; если же собственником является юридическое лицо, иск подается в арбитражный суд по правилам ст.197-201 АПК РФ.

Собственник изымаемого жилого помещения также вправе защищать в суде свои законные права и интересы в случаях, когда на него оказывается давление, создаются условия, невозможные для нормального пользования жилым помещением, например, когда, не дожидаясь освобождения собственником жилого помещения, прекращают обеспечение жилого дома электрической энергией, водой, теплом, газом, перекрывают подъезды к жилому дому и т.п. Ущерб, причиненный собственнику жилого помещения такими незаконными действиями, подлежит возмещению.



КРИТЕРИИ К ПРЕДОСТАВЛЯЕМОМУ ЖИЛОМУ ПОМЕЩЕНИЮ ВЗАМЕН АВАРИЙНОМУ:

- быть равнозначным по общей площади, ранее занимаемому жилому помещению (не только в соотношении жилой площади и площади вспомогательных помещений, составляющих общую площадь жилого помещения, но и в количестве комнат по сравнению с ранее имевшимися);

- находиться в черте данного населенного пункта (города, поселка и т.п.), при этом необходимо учитывать, что крупный город с районным

делением рассматривается как единый населенный пункт и следовательно, при выселении жилое помещение может быть предоставлено в любом районе города;

- отвечать установленным требованиям, в частности санитарным и техническим правилам и нормам (вместе с тем не принимаются во внимание такие факторы или так называемые дополнительные удобства, как улучшенная планировка, наличие балконов, лоджий и т.п.).

Если собственник жилого помещения не заключил соглашение об изъятии жилого помещения для государственных или муниципальных нужд, 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 или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд. При этом указанный иск не может быть подан ранее чем до истечения трех месяцев со дня получения собственником жилого помещения проекта соглашения об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.



ПРАВО И ОБЯЗАННОСТЬ ГОРОДА ТРЕБОВАТЬ ОТ СОБСТВЕННИКА СНОСА АВАРИЙНОГО ДОМА.

Если собственники помещений в аварийном доме осуществят его снос в течение предоставленного им срока, земельный участок остается в их общей долевой собственности¹, и они вправе возвести на участке новый многоквартирный дом, либо распорядиться земельным участком иным путем, например, произвести его отчуждение. Если же в предоставленный им срок собственники помещений в аварийном многоквартирном доме не приступили к его сносу или реконструкции, застроенный земельный участок изымается для муниципальных нужд. Изъятие земельного участка в связи с необходимостью сноса многоквартирного дома, находящегося в аварийном состоянии, является основанием для изъятия у собственников принадлежащих им жилых помещений, за исключением тех помещений, которые принадлежат на праве собственности муниципальному образованию. Поскольку земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, находящийся в аварийном состоянии, изымается для муниципальных нужд, принудительное изъятие у собственников их жилых помещений осуществляется путем их выкупа по правилам, определено в части 10 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Ввиду того что собственники жилых помещений в аварийном многоквартирном доме уже получили уведомление соответствующего органа

¹ В данном случае земельный участок остается в собственности жильцов только если он был сформирован и поставлен на кадастровый учет.

о принятом решении о признании этого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в течение определенного срока, вторичное их уведомление о принудительном изъятии жилого помещения не требуется. Выкуп жилого помещения должен быть осуществлен по истечении срока, предоставленного собственникам для сноса или реконструкции аварийного дома, в соответствии с частью 11 статьи 32 ЖК РФ.



Однако следует обратить внимание, что собственники вправе самостоятельно распоряжаться земельным участком, который сформирован и поставлен на кадастровый учет, на котором стоит аварийный дом: например, построить новое жильё с помощью привлечения инвестора.

Возможностью реализации этой стратегии располагают только собственники квартир, а также нежилых помещений в доме.

Для того чтобы оформить земельный участок под вашим домом, необходимо провести общее собрание собственников помещений дома. Собрание проводится в порядке, предусмотренном статьями 44–48 ЖК РФ. Для проведения собрания необходимо присутствие собственников, владеющих более чем половиной голосов в доме.²

Количество голосов каждого собственника пропорционально доле его собственности. Поскольку неприватизированные квартиры являются муниципальной собственностью, то уведомления о проведении общего собрания направляются в Администрацию города Симферополя Республики Крым.

Решение собрания по вопросу оформления участка принимается 2/3 голосов, присутствующих на общем собрании, по выбору уполномоченного лица – простым большинством (1/2). На собрании ведется протокол, в котором фиксируются выборы его председателя, секретаря и счетной комиссии, повестка дня, а также все решения собрания.

Одновременно сообщаем, что «Формированию земельных участков под многоквартирными жилыми домами на территории муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым» является муниципальной услугой, которая предоставляется в соответствии с утвержденным регламентом.

*Правовой департамент
аппарата администрации
города Симферополя*

²Более детальная информация о формировании земельного участка под многоквартирным домом Вы можете узнать в статье «Формировании земельного участка под многоквартирным домом», в разделе «Правовой Совет».