

Что такое ветхоаварийное жилье?

Согласно статье 16 (ЖК РФ) к жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Не допускаются к использованию в качестве жилых помещений помещения вспомогательного использования, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии со статьями 15, 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) жилое помещение может быть признано непригодным для проживания, а многоквартирный дом – аварийным и подлежащим сносу или реконструкции по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 утверждено Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Также, согласно указанному нормативному акту каждый собственник жилого помещения вправе обратиться в межведомственную комиссию, формируемую администрацией каждого муниципального образования, в том числе из представителей контрольно-надзорных органов, по месту нахождения жилого помещения с заявлением о признании жилого помещения непригодным для проживания и (или) многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

К указанному заявлению собственнику необходимо приобщить копии правоустанавливающих документов на жилое помещение, право на которое не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

В случае если право собственности на жилое помещение зарегистрировано в ЕГРН данные сведения, а также технический паспорт на жилое помещение и заключения (акты) соответствующих контрольно-надзорных органов запрашиваются комиссией самостоятельно. По желанию собственника он вправе представить данные документы самостоятельно.

При обращении в межведомственную комиссию собственник по своему усмотрению вправе приобщить заявления, письма, жалобы граждан на неудовлетворительные условия проживания.

В случае постановки вопроса о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, помимо вышеуказанных документов собственнику помещения необходимо приобщить к заявлению заключение специализированной организации, проводившей обследование многоквартирного дома.

При этом вопросы выбора такой организации, заключения с ней договора на выполнение указанного обследования относятся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наличии положительного решения такого собрания оплата выполненных работ производится за счет средств собственников жилых помещений в установленном ими порядке.

В ходе проведения оценки соответствия помещения установленным требованиям межведомственной комиссии для принятия решения может потребоваться заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения), обязанность предоставления которого в случае возникновения такой необходимости возложена на собственника помещения. Указанное заявление и прилагаемые к нему документы собственник помещения вправе представить на бумажном носителе лично или посредством почтового отправления с уведомлением о вручении либо в форме электронных документов на сайтах www.gosuslugi.ru, www.gosuslugi41.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» или через многофункциональный центр 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 Российской Федерации для подписания таких документов не установлен иной вид электронной подписи).

Комиссия рассматривает поступившее заявление в течение 30 дней с даты регистрации и в виде заключения 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 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.

Также, комиссия вправе принять решение о проведении дополнительного обследования оцениваемого помещения. В ходе работы комиссия вправе назначить дополнительные обследования и испытания, результаты которых приобщаются к документам, ранее представленным на рассмотрение комиссии.

На основании полученного заключения орган местного самоуправления в течение 30 дней со дня получения заключения в установленном им порядке принимает решение о признании 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.

Комиссия в 5-дневный срок со дня принятия органом местного самоуправления одного из вышеперечисленных решений направляет в письменной или электронной форме по одному экземпляру распоряжения и заключения комиссии заявителю, которые могут быть обжалованы заинтересованными лицами в судебном порядке. Статьей 32 ЖК РФ предусмотрено, что в случае принятия решения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции принявший его орган местного самоуправления предъявляет собственникам помещений в таком доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок.

Таким образом, снос и реконструкция многоквартирного дома производятся за счет средств собственников помещений в аварийном доме в порядке, определенном решением их общего собрания.

В случае, если данные собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию указанного дома, земельный участок, на котором он расположен, подлежит изъятию для муниципальных нужд, а находящиеся в собственности жилые помещения подлежат изъятию, при котором собственникам таких помещений за них выплачивается выкупная цена.

Размер выкупной цены определяется соглашением собственника и местной администрации, при определении которого в эту цену включаются рыночная стоимость жилого помещения и общего имущества в многоквартирном доме 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 (в случае, если 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.

Кроме того, по соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого другое жилое помещение с зачетом его стоимости при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение.

Наниматель муниципального жилого помещения по договору социального найма, находящегося в непригодном для проживания состоянии, либо в многоквартирном доме, имеющем признаки аварийности, вправе обратиться к собственнику такого помещения (в местную администрацию) с заявлением о необходимости обследования жилого помещения либо многоквартирного дома на предмет аварийности.

В случае отказа собственника муниципального жилого помещения от инициирования процедуры такого обследования наниматель такого помещения вправе обжаловать данное решение в судебном порядке, а также обратиться по указанному вопросу в Государственную жилищную инспекцию.

Госжилинспекция при выявлении соответствующих оснований, вправе направить в межведомственную комиссию свое заключение о необходимости проведения обследования жилого помещения или многоквартирного дома на предмет аварийности, которое будет являться обязательным для исполнения. Наниматели муниципальных жилых помещений, признанных непригодными для проживания, либо расположенных в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, должны быть обеспечены собственником таких помещений другими благоустроенными жилыми помещениями по договорам социального найма.

На период реконструкции многоквартирного дома при невозможности ее проведения без выселения жильцов дома, указанным нанимателям без расторжения договора социального найма предоставляются жилые помещения маневренного фонда или другие благоустроенные жилые помещения с заключением нового договора социального найма.

Договоры на жилые помещения, признанные непригодными для проживания, могут быть расторгнуты по требованию любой из сторон договора в судебном порядке в соответствии с законодательством.

Помощник прокурора района юрист 1 класса Шумакова М.В.