

## **Разъяснение порядка признания жилого дома аварийным.**

Право граждан на жилище относится к основным правам человека и закреплено как в международных актах (ст. 25 Всеобщей декларации прав человека, п. 1 ст. 12 Международного пакта о гражданских и политических правах), так и в Конституции Российской Федерации (ст. 40).

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

**Ветхое** – состояние, при котором конструкции здания имеют износ: для каменных домов - свыше 70%, деревянных домов со стенами из местных материалов, а также мансард - свыше 65%, основные несущие конструкции сохраняют прочность достаточную для обеспечения устойчивости здания, однако здание перестает удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям.

**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.

Таким образом, правовые последствия для жильца в виде предоставления другого благоустроенного жилья возникают только в случае признания его жилого помещения непригодным для проживания, а дома – аварийными и подлежащими сносу либо реконструкции в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47. Сам по себе факт ветхости дома оснований для его расселения не создает.

Процедура признания жилья непригодным регулируется Положением о признании помещением жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47. Если дом, в котором проживает гражданин, представляет опасность для здоровья и жизни как проживающих, так и иных лиц, он вправе обратиться в межведомственную комиссию, создаваемую органами местного самоуправления.

Обращение в комиссию носит заявительный характер. Для рассмотрения вопроса о признании жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным собственникам и нанимателям жилых помещений необходимо предоставить в комиссию следующие документы:

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

- копии правоустанавливающих документов на жилое помещение;

- в случае признания жилого помещения, а не дома, непригодным для проживания – заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения;

- заключение специализированной организации, проводящей обследование этого дома и имеющий допуск на осуществление данного вида деятельности – в случае признания всего дома аварийным, а не отдельного жилого помещения;

- по усмотрению заявителя также могут быть представлены заявления, письма жалобы граждан на неудовлетворительные условия проживания.

Комиссия рассматривает поступившее заявление в течение 30 дней с даты регистрации и принимает одно из следующих решений (виде заключения):

- о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания;

- о необходимости и возможности проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки;

- о несоответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, с указанием оснований, по которым помещение признается непригодным для проживания;

- о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;

- о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции.

На основании полученного заключения орган местного самоуправления принимает решение и издает распоряжение с указанием дальнейшего использования помещения; в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции - срока отселения.

Комиссия в 5 - дневный срок со дня принятия решения направляет по 1 экземпляру распоряжение и заключение комиссии:

- заявителю;

- орган государственного жилищного надзора по месту нахождения помещения или дома (в случае признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

В зависимости от того, собственник или наниматель нуждается в предоставлении иного жилья, законодательство определяет различный порядок обеспечения жилищных прав:

**Собственник** – согласно ст. 32 Жилищного кодекса РФ жилое помещение может быть изъято путем выкупа. Предоставление другого жилого помещения собственнику 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». В этом случае собственник может выбрать по своему усмотрению либо выкуп, либо предоставление жилого помещения. Если дом не включён в региональную адресную программу, суд не вправе обязывать органы местного самоуправления обеспечить собственника другим жилым помещением, поскольку по закону муниципалитет должен выплачивать лишь выкупную цену.

**Наниматель** – согласно п. 1 ч. 2 ст. 57 Жилищного кодекса 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, принявшим решение о сносе такого дома, предоставляются другие благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма.

Предоставление другого жилья должно отвечать обязательным критериям:

- 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.);

Таким образом, предоставление гражданам в связи со сносом дома другого жилого помещения носит компенсационный характер и не может ухудшать имевшиеся ранее условия проживания.

Выплата собственнику выкупной цены помещения также имеет ряд особенностей.

Выкупная цена должна включать в себя не только рыночную стоимость жилого помещения, но и 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 жилья, 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 (ч. 7 ст. 32 ЖК РФ). При возникновении спора о

размере выкупной цены рыночная стоимость жилого помещения должна быть установлена по правилам, предусмотренным Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Кроме того, при определении выкупной цены изымаемого жилого помещения должна учитываться стоимость доли в праве собственности на общее имущество в подлежащем сносу доме. То же самое касается и земельного участка под аварийным домом.

Невыполнение нанимателем обязанности по производству капитального ремонта дома, в результате которого произошло снижение уровня надежности здания, также может служить основанием к включению выкупную цену жилого помещения компенсации за произведенный ремонт.

В случае бездействия органов власти или несогласия с принятым решением по вопросу расселения аварийного жилого фонда граждане вправе обратиться в прокуратуру или в суд с соответствующим заявлением.