



ПРОКУРАТУРА МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПАМЯТКА
для граждан

**«ПРАВА ГРАЖДАН, ПРОЖИВАЮЩИХ В
ВЕТХОМ И АВАРИЙНОМ ЖИЛЬЕ»**



г. Мурманск, 2014

I. Правовые основания для обеспечения жильем граждан, проживающих в ветхом и аварийном жилом фонде

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 РФ (статья 40).

На сегодняшний день наиболее уязвимую категорию граждан, чье право на жилище ущемлено, составляют лица, проживающие в ветхом и аварийном жилом фонде. По данным федерального государственного статистического наблюдения, в Мурманской области 9300 многоквартирных домов, из которых по состоянию на 1 января 2013 года 44,4 % МКД имели износ от 31 % до 65 %, 13,2 % - свыше 66 %.

В целях соблюдения конституционного права граждан на жилище государством взяты на себя полномочия по оказанию содействия и созданию условий для осуществления жилищных прав.

Основные принципы, формы и порядок реализации права граждан, проживающих в ветхом и аварийном жилье, определены в Жилищном кодексе Российской Федерации, введенном в действие с 1 марта 2005 года, а именно в статьях 1, 2, 12, 13, 14, 32, п.3 ч.1 ст. 51, п.1 ч.2 ст. 57, 85-89.

Кроме того, данные вопросы урегулированы и иными документами:

- Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (ред. от 08.04.2013) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции"
- Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
- «Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86(р)», утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 г. № 446.
- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 июня 2010 года N 64
- "Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции", утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014;
- "Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2012 года", утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.12.2012 (вопрос 2);
- "Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2009 года", утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 25.11.2009 (вопрос 3);
- Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" (п.п.20-22).

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 несущих конструкций здания имеют износ: для Аварийное - состояние несущих конструкций здания, при котором

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.

Таким образом, ветхое состояние характеризуется высокой степенью износа конструкций без опасности их обрушения и соответственно, не представляет опасности для жизни.

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.**

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. Сам по себе факт ветхости дома оснований для его расселения не создает.

II. Порядок признания помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

Процедура признания жилья непригодным подробно описана в «Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденном 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** (заявление и документы к нему могут быть поданы как на бумажном носителе, так и в электронной форме). Для рассмотрения вопроса о признании жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным собственникам и нанимателям жилых помещений необходимо представить 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 (если в соответствии с [абзацем третьим п. 44 Положения](#) предоставление такого заключения является необходимым для принятия решения);

- ❖ заключение специализированной организации, проводящей обследование этого дома и имеющей 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 (в виде заключения):

** В ходе работы комиссия вправе назначить дополнительные обследования и испытания, результаты которых приобщаются к документам, ранее представленным на рассмотрение комиссии.*

- ❖ 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 распоряжения и заключения комиссии:

- заявителю;
- в 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*

III. Предоставление жилья либо его выкупной стоимости

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

Собственник

По общему правилу ст. 32 ЖК РФ жилое

Наниматель

В силу пункта 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ

помещение может быть изъято у собственника путем выкупа.

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».

В этом случае собственник может выбрать по своему усмотрению либо выкуп либо предоставление другого жилого помещения.

Если дом не включен в региональную адресную программу, суд не вправе обязывать органы местного самоуправления обеспечить собственника другим жилым помещением, поскольку по Закону муниципалитет должен выплатить лишь выкупную цену аварийного жилья.¹

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.

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 в сравнении 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.

¹ п. 2 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за третий квартал 2012 года, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.12.2012, и Обзора судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014;

Во-первых, 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.

Наконец, невыполнение наймодателем обязанности по производству капитального ремонта дома, в результате которого произошло снижение уровня надежности здания, также может служить основанием к включению в выкупную цену жилого помещения компенсации за произведенный ремонт.²

IV. Наиболее часто возникающие вопросы.

1) Можно ли признать жилое помещение непригодным для проживания путем обращения в Государственную жилищную инспекцию, суд или прокуратуру?

Решение вопроса о признании жилого помещения непригодным для проживания действующее законодательство относит к исключительной компетенции межведомственной комиссии и не входит в полномочия судебных органов, органов прокуратуры и т.д. Государственная жилищная инспекция может предоставить в межведомственную комиссию собственное заключение о необходимости оценки соответствия помещения установленным требованиям, что наряду с заявлением собственника является основанием для рассмотрения вопроса о признании жилья непригодным для проживания, дома – подлежащим сносу или реконструкции.

В судебном и ином порядке обжалуется бездействие межведомственной комиссии по принятию решения, связанного с признанием жилого помещения непригодным для проживания.

2) Обязан ли собственник или наниматель жилого помещения получать заключение специализированной организации, чтобы признать дом аварийным и подлежащим сносу или реконструкции?

Заключение специализированной организации, то есть организации, имеющей допуск на проведение исследований, один из перечня обязательных документов, на основании которых межведомственная комиссия рассматривает вопрос о пригодности (непригодности) помещения для проживания и признания многоквартирного дома. Такое заключение может быть предоставлено как жильцами, так и администрацией муниципального образования, как одним из собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

² Обзор судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014

3) Допустим ли перенос сроков расселения?

Если состояние дома угрожает безопасности жильцов, их жизни и здоровью - решение о переносе сроков переселения является незаконным. Бездействие администрации в данном случае обжалуется в судебном порядке.

4) Может ли отсутствие удобств являться основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания?

Отсутствие системы централизованной канализации и горячего водоснабжения в одно- и двухэтажном жилом доме не является основанием к признанию дома непригодным для проживания.

5) Если граждане проживают в жилом помещении, непригодном для проживания, либо аварийном и подлежащем сносу доме, на праве коммерческого найма, поднайма, безвозмездного пользования, могут ли они наряду с собственниками и нанимателями жилья также получить иное благоустроенное жилое помещение?

Нет, так как другое благоустроенное жилье предоставляется гражданам, которые имели право собственности, а также права владения и пользования жилым помещением по договору социального найма. Иные основания ЖК РФ не предусмотрены.

6) Сохраняется ли право на улучшение жилищных условий для граждан, состоящих на учете в качестве нуждающихся в случае получения иного благоустроенного жилья взамен аварийного?

В случаях, предусмотренных федеральным законом, гражданам, которые состоят на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или имеют право состоять на данном учете, жилые помещения предоставляются по нормам предоставления, при этом нельзя рассматривать снос многоквартирного дома как основание для выселения из жилого помещения с целью улучшения жилищных условий, поскольку оно носит иной, компенсационный характер. Таким образом, правовое положение граждан, состоящих на учете, не изменяется: с очереди они не снимаются и не теряют своего права.

V. Как защитить свои жилищные права?

Довольно часто жильцы сталкиваются с безразличием органов власти к вопросам признания домов аварийными и их расселением, а подчас и с затягиванием сроков расселения, нарушениями при предоставлении иных жилых помещений.

В ходе проверок соблюдения прав граждан, проживающих в ветхом и аварийном жилом фонде, органами прокуратуры Мурманской области выявлялись следующие типичные нарушения:

- непринятие межведомственными комиссиями мер к обследованию жилых помещений и домов с целью проверки их соответствия предъявляемым требованиям, неполнота таких проверок, вынесение незаконных решений;

- затягивание сроков расселения многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу;

- предоставление жилых помещений взамен аварийных, которые не соответствуют критериям благоустроенности, равнозначности.

Бездействие органов власти в решении вопросов расселения аварийного жилфонда может быть основанием для Вашего обращения за защитой своих прав в органы прокуратуры.

По Вашей жалобе будет проведена прокурорская проверка и, при наличии оснований, будут приняты меры реагирования.

Кроме того, эффективным способом защиты жилищных прав в данных ситуациях является обращение в суд.

В настоящем разделе приведен образец искового заявления для обжалования в суде бездействия органов местного самоуправления и затягивания сроков расселения дома, признанного аварийным.

образец

В Октябрьский районный суд
г. Мурманска
г. Мурманск, пр. Ленина, д.54

Истцы:

XXX

XXX

XXX

XXX

Проживающие: г. Мурманск, ул. ____
дом № ____, кв ____

Ответчик:

Администрация г. Мурманска
расположенная по адресу:
г. Мурманск, пр. Ленина, д. 75

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

На основании ордера №XXXXXX от XX.XX.XXXX я являюсь нанимателем жилого помещения, находящегося в муниципальной собственности, состоящего из трех комнат в отдельной квартире жилой площадью __ кв.м., в доме №__ по ул. _____ в г. Мурманск.

Совместно со мной в жилом помещении прописаны и проживают _____ – дочь, _____ – сын, _____ – жена.

Данный дом является домом пониженной капитальности, имеющий не все виды благоустройства и подлежащий расселению в рамках реализации долгосрочной программы «Адресная программа по переселению граждан из аварийных многоквартирных домов и многоквартирных домов пониженной капитальности, имеющих не все виды благоустройства» на 2012-2016 годы, утвержденной постановлением администрации г. Мурманска от 10.10.2011 №1863.

XX.XX.XXXX на основании технического заключения наш дом признан аварийным и подлежащим сносу, рекомендовано срочное его расселение. В связи с признанием межведомственной комиссией многоквартирного дома № __ по ул. _____ в г. Мурманске аварийным и подлежащем сносу, администрацией г. Мурманска XX.XX.XXXX издано постановление №__ «О признании многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Мурманск, ул. _____, д. _____,

аварийным и подлежащим сносу». Согласно данному постановлению на Комитет по жилищной политике администрации г. Мурманска возложена обязанность организовать отселение граждан, занимающих жилые помещения по договорам социального найма и собственников жилых помещений многоквартирного дома, в срок до 01.01.2012.

Однако до настоящего времени отселение граждан не выполнено, жилые помещения не предоставлены. Более того, XX.XX.2012 года администрацией г. Мурманска издано новое постановление № ___, в соответствии с которым сроки по отселению граждан, занимающих жилые помещения по договорам социального найма, и собственникам жилых помещений многоквартирного дома №__ по ул. _____ в г. Мурманске, продлены до 01.01.2015.

Согласно ст. 40 Конституции РФ каждый имеет право на жилище. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

В силу ст. 85, ст.87 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане выселяются из жилых помещений с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма в случае, если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу, а также в случае если жилое помещение признано непригодным для проживания.

Согласно 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.

Частью 1 статьи 89 ЖК РФ установлено, что предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены статьями 86 - 88 настоящего Кодекса, 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.

Постановление администрации г. Мурманска от XX.XX.2012 №___ существенно продлевает сроки по отселению граждан, занимающих жилые помещения по договорам социального найма, и собственникам жилых помещений многоквартирного дома №__ по ул. _____ в г. Мурманске.

Вместе с тем, многоквартирный дом №__ по ул. _____ в г. Мурманске является в установленном порядке признанным аварийным и подлежащим сносу, **представляет опасность для жизни и здоровья людей**, в связи с чем перенесение сроков исполнения постановления администрации г. Мурманска от XX.XX.XXXX № ___ и непринятие администрацией мер к переселению граждан из аварийного жилья может привести к гибели людей находящихся в здании и возле него.

Техническим заключением по результатам обследования жилого дома №__ по ул. _____ в г. Мурманске, четко определена рекомендация к срочному расселению жильцов здания, в связи с чем дальнейшее бездействие администрации влечет нарушение наших прав на благоприятные и безопасные условия проживания. На основании изложенного,

ПРОШУ:

1. Признать незаконным бездействие администрации г. Мурманска выраженное в непринятии мер к предоставлению гр. ХХХ, ХХХ, ХХХ, ХХХ благоустроенного, равнозначного по общей площади и количеству комнат, ранее занимаемому жилому помещению, отвечающему установленным требованиям и находящемуся в границах данного населенного пункта жилого помещения по договору социального найма

2. Обязать администрацию г. Мурманска предоставить гр. ХХХ, ХХХ, ХХХ, ХХХ по договору социального найма благоустроенное применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначное по общей площади ранее занимаемому жилому помещению и количеству комнат, отвечающее установленным требованиям и находящееся в границах населенного пункта г. Мурманск жилое помещение.

Приложение:

Дата, подпись: