



ПРОКУРАТУРА
САМАРСКОЙ
ОБЛАСТИ

АССОЦИАЦИЯ
ЮРИСТОВ РОССИИ
САМАРСКОЕ
РЕГИОНАЛЬНОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ПАМЯТКА ДЛЯ ГРАЖДАН

Права граждан, проживающих в ветхом и аварийном жилье

г. Самара, 2019

1. 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.

Более 70 тыс. человек (около 2,15% населения Самарской области) в настоящее время проживает в ветхих и аварийных домах, не приспособленных для постоянного проживания. Это более 31 % численности семей, состоящих на учете для улучшения жилищных условий.

В настоящее время в Самарской области имеется 9395 ветхих аварийных зданий, площадь которых составляет 1026,5 тыс. кв.м, или 1,5 % жилищного фонда области. Удельный вес в структуре ветхого и аварийного жилья в Самарской области аварийный жилищный фонд составляет более 364 тыс. кв.м, или 13,2 % от общего объема ветхого и аварийного жилья.

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»;
- «Верховенные 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. № 44б;
- 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 в терминах «ветхое» и «аварийное жилье».

ВЕТХОЕ

- состояние, при котором конструкция здания имеет 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 задние переставы удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям.

- состояние несущих конструкций здания, при котором конструкции или их часть вследствие естественного износа и внешних воздействий сверхнормативные деформации и повреждение, 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 для проживания подробно описана в «Положении о признании помещения жилищного фонда, 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 и подлежащим сносу и ликвидации 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 доступ 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 предоставленным на рассмотрение*

- 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 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 другим жильем собственника, поскольку по Закону муниципалитет должен выплатить лишь выкупную цену аварийного жилья¹.

НАНИМАТЕЛЬ

В силу пункта 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ вне очереди жилье помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, которых признаны в установленных порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат. 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».

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 имевшимся);

- 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 выделении жилого помещения 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 также факторы или так называемые дополнительные удобства, как улучшенная планировка, наличие балконов, лоджий и т.п.).

¹ 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.

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.

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.

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 представить 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 обязательных документов, на основании которых межведомственная комиссия рассматривает вопрос о пригодности (непригодности) помещения для проживания и признании многоквартирного дома аварийным. Такое заключение может быть представлено как жильцами, так и администрацией муниципального образования как одним из собственников жилых помещений в многоквартирном доме.

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, жилье 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, компетенционный 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 расселения, а подчас и с затягиванием сроков расселения, нарушениями при предоставлении иных жилых помещений.

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

- принятие 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 жилого фонда 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, в том числе посредством обращения в суд.