



ПРОКУРАТУРА
САМАРСКОЙ
ОБЛАСТИ



СРО
АССОЦИАЦИИ
ЮРИСТОВ РОССИИ

ПАМЯТКА ДЛЯ ГРАЖДАН

Права граждан, проживающих в ветхом и аварийном жилье

г. Самара, 2019

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.

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 135,2 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»;

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

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 представлять 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 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*

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

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.

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.).

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 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 обязательных документов, на основании которых межведомственная комиссия рассматривает вопрос о пригодности (непригодности) помещения для проживания и признании многоквартирного дома аварийным. Такое заключение может быть предоставлено 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, 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 расселения, 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 Самарской 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, в том числе посредством обращения в суд.