|  |
| --- |
| **Как переселиться из аварийного жилья?** |

Основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания является наличие выявленных вредных факторов, не позволяющих обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие (п. 33 Положения, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47):

ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации либо в результате чрезвычайной ситуации эксплуатационных характеристик помещения;

изменения окружающей среды и параметров микроклимата помещения, не позволяющих соблюсти необходимые санитарно-эпидемиологические требования и гигиенические нормативы, в том числе в части качества атмосферного воздуха.

Основанием для признания многоквартирного дома аварийным является аварийное техническое состояние данного дома в целом или его несущих строительных конструкций, характеризующееся их разрушением либо повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения дома, и (или) кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости дома.

Если многоквартирный дом признается аварийным, то жилые помещения, расположенные в таком доме, являются непригодными для проживания (п. 34 Положения N 47).

Для переселения из непригодного для проживания жилья рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

|  |
| --- |
| **Шаг 1. Обратитесь с жалобой на аварийное состояние дома в уполномоченный орган** |

По общему правилу обратиться с заявлением в уполномоченный орган может, в частности, собственник или наниматель жилого помещения по договору социального найма, а если жилой дом находится в муниципальной собственности - также местная администрация.

Решение о признании жилого помещения непригодным для проживания, а также о признании многоквартирного дома аварийным принимается специально сформированной для этого межведомственной комиссией.

Вы можете также обратиться с жалобой на аварийное состояние жилого помещения (жилого дома) в жилищную инспекцию, которая осуществляет государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль, в частности, за соблюдением требований к эксплуатации, содержанию и ремонту помещений, входящих в состав многоквартирного дома, в том числе принимает решение о внесении на рассмотрение межведомственной комиссии заключения о признании жилого помещения непригодным для проживания, а также о признании многоквартирного дома аварийным (ч. 1, 3 - 5 ст. 20 ЖК РФ; п. 3 ч. 1 ст. 16 Закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ; п. п. 7, 42 Положения N 47).

Если управление многоквартирным домом осуществляется ТСЖ, жилищным кооперативом, то можно инициировать проведение общего собрания членов товарищества, жилищного кооператива с включением в повестку собрания вопроса о выборе специализированной организации и заключении договора для проведения обследования технического состояния многоквартирного дома для подтверждения его аварийного состояния (ст. 124, ч. 1 ст. 145, ч. 2 ст. 161 ЖК РФ; пп. "г" п. 45 Положения N 47).

Если жилые помещения получили повреждения в результате чрезвычайной ситуации, межведомственная комиссия принимает решение на основании сводного перечня объектов (жилых помещений), находящихся в границах зоны чрезвычайной ситуации (далее - сводный перечень), сформированного и утвержденного субъектом РФ на основании полученных посредством межведомственного взаимодействия сведений из Единого государственного реестра недвижимости (абз. 1 п. 42 Положения N 47).

Если жилое помещение, получившее повреждения, не включено в указанный перечень, вы вправе обратиться в уполномоченный орган с заявлением (абз. 2 п. 42 Положения N 47).

|  |
| --- |
| **Шаг 2. Представьте в межведомственную комиссию документы для оценки помещения (многоквартирного дома)** |

Оценка и обследование жилых помещений в целях признания их непригодными для проживания граждан, а также оценка и обследование многоквартирного дома в целях признания его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляются межведомственной комиссией (п. 7 Положения N 47).

Если вы обратились с жалобой на непригодность помещения для проживания и аварийное состояние дома в жилищную инспекцию, то жилищная инспекция должна представить в комиссию свое заключение, после рассмотрения которого комиссия может предложить собственнику помещения представить необходимые документы, в частности (п. п. 45, 45(1) Положения N 47;):

заявление о признании жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным;

копии правоустанавливающих документов на жилое помещение, право на которое не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

Если вы напрямую обратились с заявлением в комиссию, то необходимо также представить заключение специализированной организации, которая проводила обследование многоквартирного дома (пп. "г" п. 45 Положения N 47).

Заявление и прилагаемые к нему документы могут быть представлены на бумажном носителе лично или по почте с уведомлением о вручении. В случае направления обращения по почте подлинность подписи заявителя или его представителя на заявлении и верность копий документов должны быть засвидетельствованы нотариально.

Кроме того, заявление и необходимые документы можно подать в форме электронных документов с использованием Единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), регионального портала государственных и муниципальных услуг (при его наличии) или посредством многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг (п. 45 Положения N 47; п. 2.5.1.1.1 Административного регламента).

Следует учесть, что, если комиссия проводит оценку на основании сводного перечня, представлять указанные документы не требуется (п. 45(1) Положения N 47).

Межведомственная комиссия принимает решение в отношении жилого помещения, в том числе о проведении его дополнительного обследования, в течение 30 календарных дней с даты регистрации заявления или заключения.

Сводный перечень или заявление собственника, правообладателя или нанимателя жилого помещения, которое пострадало от чрезвычайной ситуации, но не включено в сводный перечень, рассматривается в течение 20 календарных дней с даты регистрации (п. 46 Положения N 47; п. 5.2 Положения, утв. Постановлением N 1072-ПП).

Решение оформляется заключением, на основании которого органом государственной власти или местного самоуправления в течение 30 календарных дней со дня получения заключения, а в случае обследования жилого помещения, пострадавшего от чрезвычайной ситуации, - в течение 10 календарных дней со дня получения заключения принимается решение о признании жилого помещения непригодным для проживания граждан (многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции) и издается распоряжение с указанием сроков отселения жильцов или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ (п. п. 47(1), 49 Положения N 47; п. п. 5.6, 5.9, 5.10 Положения N 1072-ПП).

При несогласии с заключением межведомственной комиссии, а также в случае непринятия уполномоченным органом мер по заявлению гражданин вправе оспорить действие или бездействие указанных органов как в досудебном, так и в судебном порядке (ч. 1 ст. 218 КАС РФ; п. 5.1 Административного регламента).

|  |
| --- |
| **Шаг 3. Определите последствия признания дома аварийным** |

Последствия признания дома аварийным зависят от оснований выселения из него и от прав собственников и нанимателей жилых помещений, признанных непригодными для проживания.

|  |
| --- |
| **1. Если вы наниматель жилого помещения, признанного непригодным для проживания, по договору социального найма** |

Наниматель по договору социального найма жилого помещения, признанного непригодным для проживания, вправе заключить договор социального найма в отношении другого помещения. При этом общая площадь предоставляемого жилья должна соответствовать площади ранее занимаемого помещения или нормам, установленным правовыми актами (что не исключает возможности предоставления жилья большей площади при отсутствии в муниципальном жилищном фонде равнозначного жилого помещения). Жилое помещение должно быть благоустроенным и находиться по общему правилу в границах соответствующего населенного пункта (ч. 1 ст. 89 ЖК РФ; п. 59 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 3 (2018), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018).

При наличии письменного согласия нанимателя по договору социального найма и проживающих совместно с ним членов его семьи допускается предоставление им взамен жилого помещения в аварийном доме жилого помещения меньшей площади. Такое согласие должно быть закреплено в отдельном документе, а также во вновь заключаемом договоре социального найма (Письмо Госкорпорации "Фонд содействия реформированию ЖКХ" от 27.06.2019 N ВТ-07/1062).

При предоставлении жилья не учитывается наличие в собственности нанимателя или членов его семьи иных жилых помещений (разд. III Обзора, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014).

В случае отказа нанимателя выехать в предоставляемое жилое помещение орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с соответствующим иском (п. 1 ст. 84 ЖК РФ).

|  |
| --- |
| **2. Если вы собственник жилого помещения, признанного непригодным для проживания** |

В зависимости от оснований выселения вы имеете право на выкуп у вас аварийного жилья путем заключения соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд с выплатой возмещения за изымаемое помещение либо на заключение договора о предоставлении жилого помещения (ст. 32 ЖК РФ).

2.1. Если многоквартирный дом не включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то гражданин вправе рассчитывать только на возмещение за изымаемое жилое помещение.

При этом органы государственной власти или местного самоуправления не обязаны обеспечить собственника изымаемого жилого помещения другим жилым помещением (Письмо Минстроя России от 17.04.2020 N 15026-МЕ/06).

Другое жилое помещение взамен изымаемого в таком случае может быть предоставлено собственнику только при одновременном соблюдении следующих условий (ч. 8, 8.2 ст. 32 ЖК РФ; п. 20 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14; разд. II Обзора от 29.04.2014):

наличие соответствующего соглашения, достигнутого с органом местного самоуправления;

зачет стоимости жилого помещения при определении размера возмещения за изымаемое жилое помещение;

приобретение права собственности на изымаемое жилое помещение до признания многоквартирного дома в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Это условие не распространяется на случаи возникновения права собственности в порядке наследования.

В частности, региональные адресные программы по переселению граждан не распространяются на жилые дома блокированной застройки (Письмо Госкорпорации "Фонд содействия реформированию ЖКХ" от 04.03.2019 N ОР-07/290).

2.2. Если многоквартирный дом включен в региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, то гражданин вправе рассчитывать на предоставление ему другого жилого помещения либо на возмещение за изымаемое жилое помещение. Выбор любого из названных способов остается за собственником жилого помещения (п. 3 ст. 2, ст. ст. 16, 20.15 Закона от 21.07.2007 N 185-ФЗ; разд. II Обзора от 29.04.2014; п. 12 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 4 (2019), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.12.2019).

Исключение составляют граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение (кроме приобретения права собственности в порядке наследования) после признания дома в установленном порядке аварийным. Указанные лица имеют право только на выплату возмещения (ч. 8.2 ст. 32 ЖК РФ).

|  |
| --- |
| **Шаг 4. Заключите соглашение об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд (при наличии соответствующих оснований)** |

Собственнику жилого помещения направляется уведомление о принятом решении об изъятии принадлежащего ему жилого помещения, а также проект соглашения об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд. Собственнику необходимо подписать соглашение и направить его в орган, принявший решение об изъятии, в течение 90 дней со дня получения проекта соглашения (ч. 2, 4 ст. 32 ЖК РФ; пп. 4 п. 2 ст. 56.3, п. п. 2, 8 - 10 ст. 56.10 ЗК РФ).

Возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения (ч. 6 ст. 32 ЖК РФ).

Размер возмещения за изымаемое жилое помещение включает рыночную стоимость жилого помещения, рыночную стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночную стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество, убытки, причиненные собственнику его изъятием, в том числе упущенную выгоду, а также сумму компенсации за непроизведенный капитальный ремонт (ч. 7 ст. 32 ЖК РФ; ч. 3 ст. 12 Закона N 21; разд. II Обзора от 29.04.2014).

При этом размер возмещения, выплачиваемого гражданам, которые приобрели право собственности на жилое помещение (кроме приобретения права собственности в порядке наследования) после признания дома аварийным, не может превышать стоимости приобретения ими такого жилого помещения. Исключение составляет приобретение жилого помещения по договору, в котором отчуждение помещения производится бесплатно (например, по договору дарения). В этом случае размер возмещения может быть определен исходя из рыночной стоимости (ч. 8.2 ст. 32 ЖК РФ; Письмо Минстроя России N 15026-МЕ/06).

Предоставление возмещения за изымаемое жилое помещение подтверждается платежным поручением о внесении денежных средств на расчетный счет собственника или о внесении этих денежных средств в депозит нотариуса, а также иными документами, подтверждающими выплату денежных средств (ч. 2 ст. 32 ЖК РФ; п. 2 ст. 56.11 ЗК РФ).

Если собственник не заключил соглашение об изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, в том числе по причине несогласия с решением об изъятии у него жилого помещения, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, могут предъявить в суд иск о принудительном изъятии жилого помещения (ч. 9 ст. 32 ЖК РФ).

Следует учесть, что принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения. При этом по заявлению прежнего собственника жилого помещения за ним сохраняется право пользования этим помещением, если в собственности у него нет иных жилых помещений, - на срок не более чем на шесть месяцев после предоставления ему возмещения, если соглашением с ним не установлено иное (ч. 6 ст. 32 ЖК РФ).