



Прокуратура Вологодской области
Прокуратура Никольского района

ПАМЯТКА

«Порядок признания дома аварийным»



г. Никольск, 2021



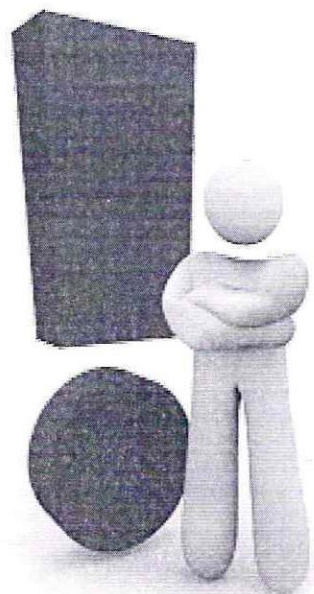
В соответствии с **ч. 3, 4 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации** порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, в том числе по его приспособлению и приспособлению общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов, устанавливаются Правительством Российской Федерации в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Жилое помещение может быть признано непригодным для проживания, многоквартирный дом может быть признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации. В многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, все жилые помещения являются непригодными для проживания.

Порядок признания дома аварийным

Для признания дома аварийным рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Определитесь, есть ли основания для признания дома аварийным



Дома признаются аварийными, в частности, если они (п. п. 34, 36, 38 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (далее - Положения № 47)):

- имеют аварийное техническое состояние несущих строительных конструкций или многоквартирного дома в целом, характеризующееся их разрушением либо повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпаниии несущей способности и опасности обрушения дома, и (или) кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости;

- расположены в опасных зонах схода оползней, селевых потоков, снежных

- лавин, а также на территориях, которые ежегодно затапливаются паводковыми водами и на которых невозможно при помощи инженерных и проектных решений предотвратить подтопление территории;

- расположены в зоне вероятных разрушений при техногенных авариях или иных обстоятельствах, в результате которых сложилась чрезвычайная ситуация, если при помощи инженерных и проектных решений невозможно предотвратить разрушение;

- получили повреждения, в том числе в результате взрывов, аварий, пожаров, неравномерной просадки грунтов, других сложных геологических явлений, чрезвычайных ситуаций, если проведение восстановительных работ невозможно или нецелесообразно и техническое состояние этих домов и строительных конструкций характеризуется снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при которых существует опасность для пребывания людей и сохранности инженерного оборудования.

Шаг 2. Подготовьте и подайте документы в специальную комиссию

ПРИЗНАНИЕ ДОМА АВАРИЙНЫМ И ПОДЛЕЖАЩИМ СНОСУ



Оценка и обследование многоквартирного дома (МКД) в целях признания его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции осуществляются создаваемой в этих целях межведомственной комиссией.

Решение о признании МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции принимается органом исполнительной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления. Если МКД находится в федеральной собственности, такое решение принимается на основании заключения комиссии федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим полномочия собственника. Если МКД принадлежит на соответствующем вещном праве федеральному органу исполнительной власти или его подведомственному предприятию (учреждению), решение на основании заключения комиссии принимается таким органом (абз. 1, 7 п. 7 Положения № 47; п. 1 Приложения к Приказу Министра обороны РФ от 11.01.2017 № 11 «Об установлении Порядка принятия Министерством обороны Российской Федерации решения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания

граждан, а также многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»).

В межведомственную комиссию по месту нахождения жилого помещения вам необходимо подать, в частности, следующие документы (п. 45 Положения № 47):

- заявление о признании МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;
- заключение специализированной организации, проводившей обследование МКД.

Вы можете по своей инициативе представить также сведения из ЕГРН о правах на жилое помещение и технический паспорт жилого помещения (п. п. 45, 45 № (2) Положения № 47).

Заявление и прилагаемые к нему документы можно представить на бумажном носителе лично или по почте с уведомлением о вручении либо в форме электронных документов с использованием Единого портала госуслуг, регионального портала (при наличии) или посредством МФЦ (абз. 8 п. 45 Положения № 47).

Шаг 3. Получите решение о признании дома аварийным



Межведомственная комиссия рассматривает поступившее заявление в течение 30 календарных дней, а сводный перечень или заявление собственника, правообладателя или нанимателя жилого помещения, которое пострадало в результате чрезвычайной ситуации и не включено в сводный перечень, - в течение

20 календарных дней и принимает решение в виде заключения об оценке соответствия МКД установленным требованиям либо решение о проведении дополнительного обследования.

В случае непредставления необходимых документов и невозможности их истребования в порядке межведомственного взаимодействия заявление возвращается без рассмотрения (п. 46 Положения № 47).

Если дополнительное обследование не требуется, комиссия примет одно из следующих решений (заключений) (п. п. 46, 47 Положения № 47):

- о выявлении оснований для признания МКД аварийным и подлежащим реконструкции;

- о выявлении оснований для признания МКД аварийным и подлежащим сносу;
- об отсутствии оснований для признания МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Заключение комиссии в трехдневный срок направляется в уполномоченный орган для принятия решения о признании дома аварийным (п. п. 7, 47(1) Положения № 47).

В случае выявления факторов, представляющих особую опасность для жизни и здоровья человека либо представляющих угрозу разрушения здания по причине его аварийного состояния, заключение комиссии направляется в соответствующий орган, собственнику жилья и заявителю не позднее рабочего дня, следующего за днем оформления решения (п. 51 Положения № 47).

Если МКД признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции в течение пяти лет со дня выдачи разрешения о его вводе в эксплуатацию по причинам, не связанным со стихийными бедствиями и иными обстоятельствами непреодолимой силы, комиссия в пятидневный срок направит заключение в органы прокуратуры (п. 51 Положения № 47).



На основании полученного заключения комиссии о выявлении оснований для признания МКД аварийным соответствующий уполномоченный орган в течение 30 календарных дней, а в случае обследования жилых помещений, пострадавших от чрезвычайной ситуации, - в течение 10 календарных дней со дня получения заключения, принимает решение о признании МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и издает, в частности, распоряжение с указанием сроков отселения граждан. В пятидневный срок со дня принятия этого решения уполномоченный орган направляет по одному экземпляру распоряжения и заключения комиссии заявителю и в орган государственного (муниципального) жилищного надзора (контроля) по месту нахождения МКД (п. п. 49, 51 Положения № 47).

Решение уполномоченного органа, а также заключение межведомственной комиссии могут быть обжалованы заинтересованными лицами в судебном порядке. При этом следует учитывать, что решение вопроса о признании дома аварийным не входит в полномочия судебных

органов (п. 52 Положения № 47; разд. I Обзора судебной практики, утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 29.04.2014).

Последствия признания дома аварийным



В случае признания МКД аварийным и подлежащим сносу жилые помещения в таком доме являются непригодными для проживания, договоры найма и аренды жилых помещений расторгаются (п. п. 34, 50 Положения № 47).

Если МКД включен в региональную адресную программу переселения граждан из аварийного жилищного фонда, то собственники жилых помещений в таком доме по своему выбору имеют право на предоставление другого жилого помещения взамен изымаемого или на

получение возмещения за изымаемое жилое помещение (ч. 6 - 8, 10 ст. 32 Жилищного Кодекса Российской Федерации; п. 3 ст. 2, ч. 1, 2, 6 ст. 16 Закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ; разд. II Обзора судебной практики, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.04.2014).

Исключение составляют граждане, которые приобрели право собственности на жилое помещение (кроме приобретения права собственности в порядке наследования) после признания многоквартирного дома в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Указанные лица имеют право только на выплату соответствующего возмещения (ч. 8.2 ст. 32 Жилищного Кодекса Российской Федерации; Письмо Минстроя России от 17.04.2020 № 15026-МЕ/06).



Кроме того, органы государственной власти субъекта РФ могут устанавливать дополнительные меры поддержки (в частности, в виде субсидий на приобретение (строительство) жилья или возмещение расходов на уплату процентов

по соответствующему кредиту) для собственников жилых помещений, у которых на дату признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции отсутствуют иные жилые помещения, пригодные для постоянного проживания (ч. 8.1 ст. 32 Жилищного Кодекса Российской Федерации; п. 3 ч. 6 ст. 16 Закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ; Информация Госкорпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ»).

Если же МКД не включен в региональную адресную программу переселения граждан из аварийного жилищного фонда, то собственники жилых помещений в таком доме также могут рассчитывать только на выплату им возмещения, если иное не предусмотрено соглашением с органом государственной власти или местного самоуправления (ч. 1, 8 ст. 32 Жилищного Кодекса Российской Федерации; разд. II Обзора).

Нанимателям жилых помещений в МКД по договорам социального найма предоставляются другие жилые помещения, которые должны быть благоустроенными применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначными по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта (ст. ст. 86, 87.2, ч. 1, 2 ст. 89 Жилищного Кодекса Российской Федерации).