

Информация о порядке признания жилых помещений пригодными (непригодными) для проживания, дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции

Порядок признания жилых помещений (в том числе индивидуальных жилых домов) непригодными для проживания, дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, установлен Положением, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» (далее – Положение).

Указанный порядок носит заявительный характер, вопрос о дальнейшей эксплуатации многоквартирного дома, в том числе о необходимости инициирования процедуры признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, должен быть предметом рассмотрения собственников помещений многоквартирного дома на общем собрании.

В случае принятия решения о необходимости обследования межведомственной комиссией муниципального образования жилого помещения на предмет определения его пригодности для проживания заявителю необходимо в соответствии с п. 44, 45 Положения представить в межведомственную комиссию:

- заявление по установленной форме;
- копии правоустанавливающих документов на жилое помещение, право на которое не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;
- заключение специализированной организации, проводившей обследование дома - в случае постановки вопроса о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Комиссия рассматривает поступившее заявление в течение 30 календарных дней с даты регистрации и принимает решение (в виде заключения), либо решение о проведении дополнительного обследования и в 5-дневный срок со дня принятия решения направляет в письменной или электронной форме по 1 экземпляру распоряжения и заключения комиссии заявителю.

Полномочия по расселению непригодного для проживания жилья у органов местного самоуправления

За счет средств областного бюджета оказывается содействие органам местного самоуправления исключительно в расселении многоквартирных домов и домов блокированной застройки, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

Начиная с 2020 года, в рамках государственной программы Ростовской области «Территориальное планирование и обеспечение доступным и комфортным жильем населения Ростовской области» ведется расселение фонда, признанного аварийным с 2017 года. Расселение ведется в порядке очередности с учетом даты признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Срок переселения может быть скорректирован при наличии угрозы обрушения домов, в случае, если они пострадали в результате пожара или иной чрезвычайной

ситуации, во исполнение вступившего в силу судебного решения, а также при условии выделения средств местного бюджета на обеспечение софинансирования переселения.

Информация о порядке переселения граждан из аварийного жилья, признанного таковым после 1 января 2017 года

Постановлением министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 14.12.2023 №26 утвержден адресный перечень многоквартирных домов, признанных аварийными с 1 января 2017г. по 1 января 2022 г., подлежащих расселению в рамках этапа 2024-2025 годов областной адресной программы «Переселение граждан из многоквартирных домов, а также домов блокированной застройки, признанных аварийными, подлежащими сносу или реконструкции», утвержденной постановлением Правительства Ростовской области от 30.10.2023 №776.

Мероприятия по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, в том числе за счет средств областного бюджета и местных бюджетов, производятся в соответствии со статьями 32, 86 и частями 2, 3 статьи 88, статьей 89 Жилищного кодекса Российской Федерации:

граждане, являющиеся собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации имеют право на возмещение за изымаемые у них жилые помещения либо по соглашению им может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости, либо, в случае их признания нуждающимися в жилых помещениях, им может быть предоставлено жилое помещение по договору социального найма с учетом нормы предоставления. Способ отселения определяется собственником аварийного жилого помещения;

граждане, занимающие жилые помещения по договору социального найма, выселяемые в порядке, предусмотренном статьей 86, частями 2 и 3 статьи 88 Жилищного кодекса Российской Федерации, имеют право на предоставление им другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма, равнозначного по общей площади, ранее занимаемому жилому помещению.

- Переселение граждан из аварийного жилищного фонда осуществляется следующими способами:

приобретение жилых помещений в индивидуальных домах, многоквартирных домах (в том числе в многоквартирных домах, строительство которых не завершено, включая строящиеся (создаваемые) многоквартирные дома с привлечением денежных средств граждан и (или) юридических лиц), или в домах, указанных в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

строительство многоквартирных домов, указанных в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

выплата лицам, в чьей собственности находятся жилые помещения, входящие в аварийный жилищный фонд, возмещения за изымаемое помещение в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

- Жилые помещения, созданные либо приобретенные за счет средств, предусмотренных настоящей Программой, оформляются в муниципальную собственность в целях дальнейшего предоставления переселяемым гражданам в соответствии с жилищным законодательством на условиях социального найма либо в порядке, предусмотренном статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

С целью обеспечения безопасных условий проживания, в качестве временной меры улучшения жилищных условий, до момента обеспечения благоустроенным жилым помещением собственник жилого помещения, расположенного в аварийном многоквартирном доме, вправе обратиться в администрацию по месту регистрации с заявлением о предоставлении жилого помещения маневренного жилищного фонда.