

**Ветхое жильё:
что делать, если вы живёте
в опасном для жизни доме?**

Ветхое жильё: что делать,
если вы живёте
в опасном для жизни доме?
Пермь 2016

Составитель – Ситников Г.В.
Редактор – Исаев С.В.

Брошюра подготовлена и издана в рамках реализации проекта "Стратегические тяжбы и взаимодействие общественных организаций с судебным сообществом Пермского края как средство повышения эффективности правосудия", поддержанного Фондом Джона Д. и Кэтрин Т. Макартуров – частной независимой благотворительной организации.

В данной брошюре мы дадим ответы на наиболее распространённые вопросы, связанные с расселением из ветхого жилья, приведём примеры решения типичных проблем, в том числе с использованием вынесенных в пользу граждан судебных решений. Здесь вы найдёте подробный алгоритм действий — от подачи заявления в муниципалитет до получения нового жилья либо справедливой компенсации.

Помимо этого, в приложении даны выдержки из нормативных документов, регулирующих вопрос расселения из ветхого жилья, а также образцы заявлений в органы власти, образцы исковых заявлений в суд.

Перепечатка материалов сборника
допускается только с разрешения
Пермского регионального правозащитного центра

© Пермский региональный
правозащитный центр
www.new.prgpc.ru
2016

Содержание:

Право на жилище — базовое право человека	4
Состояние жилого фонда в Пермском крае	4
Порядок признания дома аварийным, подлежащим сносу	6
Строительно-техническая экспертиза	8
Случаи предоставления компенсации либо жилья	10
Можно ли получить компенсацию не только за квартиру, но и за землю?	11
На какую площадь можно претендовать при расселении	12
В каких случаях прокуратура может обратиться в суд в ваших интересах	14
Что делать, если судебный акт о предоставлении жилья не исполняется?	15
ПРИЛОЖЕНИЯ	
Образцы исковых заявлений	17
Перечень заболеваний, при которых невозможно совместное проживание	20
Извлечения из нормативных правовых актов	21

Право на жилище — базовое право человека

Право на жилище является одним из базовых социальных прав, позволяющих человеку обеспечивать реализацию своих жизненно важных потребностей. Это право закреплено в международном и российском законодательствах.

Статьей 25 Всеобщей декларации прав человека в жизненный уровень, необходимый для поддержания здоровья человека и благосостояния его самого и его семьи, включается такой обязательный компонент, как жилище. Неотъемлемое право каждого человека на жилище закреплено также в Международном пакте об экономических, социальных и культурных правах (статья 11). При этом, как следует из пункта 1 статьи 12 Международного пакта о гражданских и политических правах, право на жилище должно реализовываться при условии свободы выбора человеком места жительства. Необходимость уважения права на жилище констатирована и в статье 8 Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод.

С учётом положений международных правовых актов в статье 40 Конституции Российской Федерации закреплено право каждого на жилище. Конституционное право граждан на жилище относится к основным правам человека. Оно заключается:

- в обеспечении государством стабильного, постоянного пользования жилым помещением лицами, занимающими его на законных основаниях;
- в предоставлении жилища из государственного, муниципального и других жилищных фондов малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище;
- в оказании содействия гражданам в улучшении своих жилищных условий;
- в гарантированности неприкосновенности жилища, исключения случаев произвольного лишения граждан жилища (статьи 25, 40 Конституции Российской Федерации).

Один из наиболее распространённых вопросов, с которым граждане обращаются в Пермский региональный правозащитный центр, — расселение из ветхого и аварийного жилья. Масштабы данной проблемы колоссальны, вопрос расселения стал одним из ключевых социальных вопросов в настоящее время. Несмотря на масштабные федеральные программы по расселению, процент расселённых в новые дома либо получивших компенсацию граждан невелик. Вместе с тем, растёт и объём аварийного жилого фонда, в том числе за счёт возросшей активности граждан, принимающих меры по признанию своих домов аварийными и подлежащими сносу.

Состояние жилого фонда в Пермском крае

По данным Росстата, в аварийном состоянии находится 0,5 процента всех многоквартирных домов в стране. Порядка 4,5 % жилья в Перми признано ветхим и аварийным, что в 9 раз выше среднероссийских показателей, чем объясняется высокая активность граждан, обращающихся в правозащитные организации по этому вопросу.

Органы местного самоуправления не спешат брать на себя добровольную обязанность по расселению таких домов, поскольку решение данного вопроса требует значительных расходов местных бюджетов. Отметим, что расселение из ветхого жилья находится в числе приоритетов государственной жилищной политики и предусмотрено указом Президента России от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильём и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».

Темпы реализации российской программы переселения граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда свидетельствуют о крайне высоких рисках неисполнения её целевых показателей и являются неудовлетворительными. До настоящего времени ситуация радикально не изменилась. Обращения граждан за помощью в правозащитные организации по поводу расселения из ветхого и аварийного жилья продолжают оставаться достаточно регулярными.

Можно выделить две основные проблемы:

1. Непризнание дома аварийным, т.е. случаи, когда дом фактически непригоден для проживания, но соответствующая комиссия не выносит заключение, свидетельствующее об этом.
2. Нерасселение аварийного дома, т.е. случаи, когда граждане продолжают проживать в аварийном жилье и муниципалитет не расселяет дом, мотивируя это различными доводами (отсутствие средств в местном бюджете, «очередность», отсутствие подходящего жилого фонда и т.п.).

Разумеется, такое положение дел не основано на законе и нарушает права граждан. Обращения жителей Пермского края к юристам свидетельствуют, что нарушения прав граждан происходят со стороны органов местного самоуправления.

Схема действий гражданина по признанию дома аварийным и подлежащим сносу



Порядок признания дома аварийным, подлежащим сносу

Основания к признанию жилья непригодным для проживания закреплены в Постановлении Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (см. приложение). Этот документ устанавливает требования к жилому помещению и основания, по которым оно признаётся непригодным для проживания, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Цель данного порядка — определить возможность проживания людей в жилом доме. Необходимо отметить, что этот порядок относится только к **многоквартирным** домам, причём не имеет значения в чьей собственности находится жильё — государственной, муниципальной, в собственности частного лица или коммерческой организации.

Вопросы признания жилых помещений непригодными для проживания и многоквартирных домов аварийными и подлежащими сносу или реконструкции решает межведомственная комиссия. Она создаётся федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления — в зависимости от принадлежности жилого дома к соответствующему жилищному фонду.

Орган местного самоуправления (МСУ) создаёт комиссию для оценки жилых помещений жилищного фонда РФ, многоквартирных домов, находящихся в федеральной собственности, и муниципального жилищного фонда. В состав комиссии включаются представители этого органа местного самоуправления, и должностное лицо из их числа назначается председателем. Такие комиссии работают постоянно в порядке, определённом органами МСУ. На территории города, посёлка может действовать несколько комиссий — например, в Перми они созданы при каждой районной администрации.

Помимо представителей органа местного самоуправления, в состав комиссии входят сотрудники контролирующих ведомств и надзорных органов по санитарно-эпидемиологической, пожарной, промышленной, экологической и иной безопасности, организаций защиты прав потребителей, регистрации объектов недвижимости и т.д. С правом совещательного голоса к работе комиссии может быть допущен собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо. В случае необходимости привлекаются квалифицированные эксперты проектно-изыскательских организаций с правом решающего голоса.

О порядке обращения в комиссию можно узнать на сайте администрации города Перми: gogodperm.ru — Главная / Экономика / Городское хозяйство / Жилищные отношения / Ликвидация ветхого жилья

Порядок обращения в комиссию на территории отдельного муниципалитета устанавливается муниципальным правовым актом, который не может противоречить Постановлению Правительства РФ №

47. Тексты муниципальных правовых актов размещаются для ознакомления, как правило, на информационных стендах местной администрации, а также на сайтах муниципальных образований.

В соответствии с Положением, утверждённым Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47, заявитель должен представить в комиссию следующие документы:

- а) заявление о признании жилого помещения непригодным для проживания и (или) многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;
- б) копии правоустанавливающих документов на жилое помещение, право на которое не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- в) заключение специализированной организации, проводившей обследование многоквартирного дома, — в случае постановки вопроса о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

Заявителями могут быть как собственники, так и наниматели жилых помещений в многоквартирном доме. Т.е. даже лицо, проживающее в квартире по договору социального найма, может обратиться в районную (городскую) администрацию.

г) заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения — в случае если предоставление такого заключения, в соответствии с третьим абзацем пункта 44 Положения, является необходимым для принятия решения о признании жилого помещения не соответствующим установленным требованиям;

д) заявления, письма, жалобы граждан на неудовлетворительные условия проживания — по усмотрению заявителя.

ВАЖНО! На этапе оценки состояния дома возможно несопадение позиций жителей аварийного жилья и комиссии: по мнению последней, дом пригоден для проживания, а по утверждению жильцов — нет. В таком случае целесообразно обратиться за защитой своих интересов в суд.

По результатам работы комиссия принимает одно из следующих решений:

- о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания;

- о необходимости и возможности проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки (при необходимости: с технико-экономическим обоснованием) с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения в соответствие с установленными в Положении требованиями и, по завершении восстановительных работ, — о продолжении процедуры оценки;

- о несоответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, с указанием оснований, по которым помещение признаётся непригодным для проживания;

- о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;

- о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции (пункт 47 Положения).

Решение межведомственной комиссии, органа местного самоуправления по вопросам, связанным с признанием жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу, а также действия (бездействия) указанных органов по принятию соответствующих решений могут быть оспорены в суде в порядке, установленном главой 12 Кодекса административного судопроизводства.

Как показывает проведённый ПРПЦ анализ судебной практики, чаще всего граждане обжалуют заключение межведомственной комиссии с целью признания его незаконным и возложения на комиссию обязанности составить заключение в соответствии с установленными законом требованиями.

При рассмотрении данной категории дел судами проверяется, в частности, вынесено ли заключение компетентным составом межведомственной комиссии, включались ли в её состав лица, указанные в пункте 7 Положения (представители органов, уполномоченных на проведение государственного контроля и надзора в сфере санитарно-эпидемиологической, пожарной, промышленной, экологической и иной безопасности, защиты прав потребителей и благополучия человека, на проведение инвентаризации и регистрации объектов недвижимости, находящихся в городских и сельских поселениях, других муниципальных образованиях, в необходимых случаях представители органов архитектуры, градостроительства и соответствующих организаций), привлекался ли к работе комиссии собственник жилого помещения либо уполномоченное им лицо, а также эксперты проектно-изыскательских организаций. Кроме того, судами выясняется, производилась ли оценка фактического состояния жилого помещения на предмет его соответствия требованиям, установленным Положением, для чего в необходимых случаях назначаются экспертизы.

ВАЖНО! В силу того, что решения об оценке состояния дома принимаются исключительно комиссией, суд не может обязать её принять какое-либо конкретное решение. Суд вправе лишь отменить принятое комиссией решение либо оставить его в силе, а также вправе обязать принять новое решение.

Пример из судебной практики:

III. обратился в суд с административным иском к межведомственной комиссии администрации муниципального образования город Донской о признании заключения межведомственной комиссии администрации муниципального образования город Донской от ДД.ММ.ГГГГ №<...> «Об оценке соответствия помещения (многоквартирного дома) требованиям, установленным в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого дома (помещения) непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» незаконным.

В обоснование заявленных требований III. указал, что данное заключение им получено ДД.ММ.ГГГГ, из которого следует, что основания для признания дома №<...> по <адрес> аварийным отсутствуют в связи с тем, что Заключение эксперта №<...>, выполненное ООО <...>, не соответствует требованиям действующего законодательства, регулирующего деятельность проектных организаций, имеющих допуск к определённому виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (свидетельство СРО).

В том числе, судом установлено, что решение межведомственной комиссии в части выявления оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции может основываться только на результатах, изложенных в заключении специализированной организации, проводящей обследование, однако полномочия комиссии не ограничиваются результатами такого заключения при его наличии.

В случае несогласия с представленным административным иском заключением (наименование) межведомственная комиссия имела возможность и полномочия по разрешению поставленного перед ней вопроса о признании аварийным и подлежащим сносу жилого дома, в том числе путём привлечения необходимых для разрешения вопроса экспертов, проведения дополнительных обследований, что фактически и было сделано комиссией. Однако, не дождавшись результатов данного обследования, комиссия вынесла решение об отсутствии оснований для признания жилого дома аварийным.

В этом судебном споре судом сделаны выводы о том, что решение комиссии необходимо отменить, кроме того, комиссия обязана принять новое решение. Обращаем ваше внимание, что отмена судом решения комиссии не влечёт обязательного признания дома ветхим и аварийным — это лишь означает, что вопрос должен быть рассмотрен повторно.

Строительно-техническая экспертиза

Признание дома аварийным и подлежащим сносу является **конкурентной** процедурой, в которой заявитель вправе представить свои доказательства состояния дома в виде экспертного заключения специализированной организации. При этом, межведомственная комиссия может сделать иные выводы, нежели в заключении эксперта, основываясь лишь на своей собственной экспертизе, проведённой уполномоченной организацией. Сами члены комиссии не наделены правом проведения экспертизы.

Ключевую роль в признании дома аварийным имеет заключение строительно-технической экспертизы, выводы которой должны быть положены в основу решения комиссии. Отметим, что заключение экспертизы, проведённой специализированной организацией, должно отвечать на вопрос о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. При этом выводы, отражённые в заключении, должны быть основаны на критериях, предусмотренных для признания жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, а также иных действующих нормативных документах.

Вывод о дальнейшей судьбе дома, основанный на заключении комиссии, делается органом местного самоуправления, который издаёт распоряжение с указанием о дальнейшем использовании

помещения, сроках отселения физических и юридических.

Согласно законодательству собственник подлежащего сносу дома обязан это сделать за свой счёт. Если собственник не может сделать это самостоятельно, снос осуществляется местной администрацией. Перед этим местная администрация обязана направить требование о сносе. Но поскольку срок направления требования законом не установлен, оно обычно не направляется.

В соответствии с ч. 10 ст. 32 ЖК РФ, признание многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием для предъявления собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок. В случае если собственники не осуществили снос или реконструкцию дома, то земельный участок, на котором он расположен, подлежит изъятию для муниципальных нужд и, соответственно, подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме. Исключение: жилые помещения, принадлежające на праве собственности муниципальному образованию (части 1 - 3, 5 - 9 вышеуказанной статьи).

Схема действий гражданина по расселению многоквартирного аварийного дома



Случаи предоставления компенсации либо жилья

Если вы являлись нанимателем жилого помещения по договору социального найма, то вам будет предоставлено новое жильё по договору социального найма. Если вы являлись собственником жилья, то кроме предоставления жилья возможен также выкуп жилого помещения.

В случае если квартира выкупается, то размер компенсации должен позволить вам приобрести жильё, аналогичное по площади и благоустроенности, но не являющееся аварийным. В случае материального возмещения выкупная цена часто бывает занижена. Это обусловлено тем, что покупатель (в нашем случае – городские власти) использует для оценки стоимости помещений сравнительный подход, при котором рыночная стоимость определяется путём сравнения цен аналогичных жилых помещений в аварийном состоянии. Вы вправе оспорить такое определение стоимости через суд. Заказав оценку жилья у независимого оценщика, вы получите реальную стоимость своей квартиры.

ВАЖНО! Перед тем, как требовать компенсацию, Вам необходимо обратиться в местную администрацию за требованием к собственникам о сносе жилого дома за ваш счёт. Обращаться за выплатой компенсации следует либо в случае невыдачи этого требования, либо после срока, установленного требованием.

Если администрация бездействует и не расселяет ваш дом, то вы имеете право в судебном порядке требовать предоставления нового жилого помещения по договору социального найма либо требовать компенсации в том случае, если вы являетесь собственником жилого помещения.

Включение дома в программу расселения не снимает ответственности за расселение вашего дома с местной администрации.

Кроме того, если вы собственник и при этом являетесь нуждающимся в жилом помещении, то возможно как получение жилого помещения по договору социального найма, так и требование выкупной стоимости жилого помещения (предоставление жилого помещения в собственность).

Нуждающиеся в жилых помещениях – это граждане:

- не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, собственниками, членами семей нанимателей или собственников жилых помещений;
- имеющие в собственности или социальном найме площадь жилого помещения на одного члена семьи менее учётной нормы;
- проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;
- если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжёлой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно (см. перечень заболеваний в приложении).

При определении являетесь вы нуждающимся или нет, необходимо принимать во внимание, что учётная норма в городе Перми составляет 12 кв. метров на человека, а норма предоставления — 15 кв. м. Таким образом, для того чтобы быть признанным нуждающимся в жилом помещении, необходимо иметь менее 12 кв. метров общей площади на одного члена семьи. Вместе с тем, при предоставлении вам жилого помещения оно должно быть предоставлено из расчёта не менее 15 кв. метров на одного члена семьи.

Примечание: в других муниципальных образованиях учётная норма и норма предоставления могут быть иными.

Норма предоставления — минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма. Устанавливается органами местного самоуправления. Например, в городе Перми норма предоставления установлена в размере 15 кв. м на одного человека.

Учётная норма — минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учёт в качестве нуждающихся в жилых помещениях. Учётная норма устанавливается органами местного самоуправления. Размер такой нормы не может превышать размер нормы предоставления. Так, в Перми учётная норма составляет 12 кв. м на одного человека.

Можно ли получить компенсацию не только за квартиру, но и за землю?

Вы вправе потребовать от местной администрации выкупа не только квартиры, но и земельного участка, в соответствии с п. 4 ч. 2 статьи 56.3 Земельного кодекса Российской Федерации. Данная статья предусматривает, что принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд должно быть обосновано решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

Кроме того, согласно ч. 2 ст. 56.8 Земельного кодекса РФ, в размер возмещения за изымаемое недвижимое имущество включается стоимость земельного участка.

Обращаем ваше внимание, что суд может посчитать, что стоимость участка земли под многоквартирным домом, на долю которого вы как владелец квартиры имеете право, входит в стоимость жилого помещения. Соответственно, в компенсации стоимости земельного участка может быть отказано.

Следует помнить, что при требовании выкупной цены необходимо руководствоваться справедливой и соразмерной ценой, т.е. такой ценой, по которой можно приобрести аналогичное (по расположению и характеристикам) жилое помещение, земельный участок.

Пример из судебной практики:

Апелляционное определение Челябинского областного суда от 03.03.2016 по делу N 11-1974/2016:

Требование: О признании бездействия по изъятию земельного участка незаконным, взыскании стоимости нежилого помещения.

Обстоятельства: Дом, в котором находится нежилое помещение истца К., признан аварийным и подлежащим сносу. Истец обратился к ответчику с требованием о заключении с ним соглашения о выкупе нежилого помещения либо предоставлении равноценного помещения, ответчик отказал истцу в заключении соглашения.

Жилое помещение может быть изъято у собственника в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд.

Изъятие жилого помещения в связи с изъятием земельного участка, на котором расположено такое жилое помещение или расположен многоквартирный дом, в котором находится такое жилое помещение, для государственных или муниципальных нужд осуществляется в порядке, установленном для изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд (ч. 1, ч. 2 ст. 32 ЖК РФ).

Администрация Копейского городского округа Челябинской области не предпринимала действий, предусмотренных ч. 10 ст. 32 ЖК РФ: истцу как собственнику нежилого помещения в указанном доме не направила требования о сносе дома или его реконструкции в разумный срок и, соответственно, не предприняла действий по изъятию земельного участка с нежилым помещением для муниципальных нужд.

С момента признания многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу прошло значительное время.

Отсутствие в законе срока, в течение которого земельный участок должен быть изъят, не может освобождать орган местного самоуправления от исполнения возложенной на него обязанности.

Суд пришёл к выводу, что поскольку решение об изъятии земельного участка для муниципальных нужд, на котором расположен многоквартирный дом, а также спорного нежилого помещения, в установленном законом порядке не принято, что свидетельствует о бездействии администрации Копейского городского округа и влечёт нарушение прав К., так как он не может использовать помещение по назначению, поэтому необходимо обязать администрацию Копейского городского округа Челябинской области изъять для муниципальных нужд земельный участок, расположенный по адресу: (АДРЕС) и взыскать с администрации Копейского городского округа стоимость помещения в размере (СУММА) рублей, прекратить право собственности К. на помещение.

На какую площадь можно претендовать при расселении

По данному вопросу существует противоречивая судебная практика. Для того чтобы в максимальной степени защитить свои права и интересы, рекомендуем вам требовать от органов местного самоуправления предоставления жилья по норме предоставления.

Такое право у вас возникает в силу ст. 89 Жилищного кодекса РФ «Предоставление гражданам другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма в связи с выселением». В случаях, предусмотренных федеральным законом, гражданам, которые состоят на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях или имеют право состоять на данном учёте, жилые помещения выделяются по нормам предоставления.

В части 5 ст. 57 ЖК РФ «Предоставление жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях» предусмотрено, что по договору социального найма жилое помещение должно предоставляться гражданам по месту их жительства (в границах соответствующего населённого пункта) **общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления.**

Вместе с тем, пункт 37 Постановления Пленума Верховного суда РФ N 14 от 02.07.2009 г. "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" разъясняет, что:

«...при выселении граждан из жилых помещений по основаниям, перечисленным в статьях 86 - 88 ЖК РФ <...>, другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма, равнозначное по общей площади ранее занимаемому, предоставляется гражданам не в связи с улучшением жилищных условий. Поэтому иные обстоятельства (названные, например, в части 5 статьи 57 «Предоставление жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях», статье 58 ЖК РФ «Учёт законных интересов граждан при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма»), учитываемые при предоставлении жилых помещений гражданам, состоящим на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях, во внимание не принимаются. При этом граждане, которым в связи с выселением предоставлено другое равнозначное жилое помещение, сохраняют право состоять на учёте в качестве нуждающихся в жилых помещениях, если для них не отпали основания состоять на таком учёте (статья 55 ЖК РФ)».

Данная позиция подтверждается судебной практикой (Определение Верховного суда РФ от 28.07.2009 N 2-В09-3):

«Как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, 3. на основании договора социального найма N 1264 от 3 октября 2007 г. администрацией города

Сокол предоставлена квартира по адресу: ***. Жилое помещение состоит из 3-х комнат общей площадью 76,8 кв. м, жилой — 58,4 кв. м. В указанной квартире истица зарегистрирована и проживает. Удовлетворяя иски, суд первой инстанции исходил из того, что дом, в котором проживает З., признан аварийным после обследования его 8 августа 2006 г., поэтому граждане, проживающие в нём, в том числе и истица, должны быть обеспечены жилой площадью вне очереди в порядке ст. 52 ЖК РФ. При этом суд обязал администрацию г. Сокол предоставить З. вне очереди благоустроенное жилое помещение в черте г. Сокол, отвечающее санитарным и техническим требованиям, общей площадью не менее 21 кв. м. Судебная коллегия по гражданским делам Вологодского областного суда, изменяя указанное решение суда в части размера площади жилого помещения, подлежащего предоставлению З., и определяя его по норме предоставления, т.е. не менее 10,5 кв. м, допустила существенное нарушение норм материального права. Из изложенного следует, что поскольку жилое помещение гражданам предоставляется не в связи с улучшением жилищных условий, а в связи с признанием дома аварийным, то предоставляемое жильё должно быть равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению. Если наниматель занимал отдельную квартиру или несколько комнат, то при переселении он вправе потребовать предоставления ему отдельной квартиры или жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, независимо от возможного превышения норм предоставления жилья. Как видно из материалов дела, общая площадь жилого помещения, занимаемого З., составляет 76,8 кв. м, поэтому установленный судом кассационной инстанции минимальный размер жилого помещения, подлежащего предоставлению, т.е. 10,5 кв. м, противоречит закону и нарушает права истицы на получение жилого помещения, равнозначного по общей площади ранее занимаемому (76,8 кв. м)».

Таким образом, вы имеете право требовать только эквивалентного жилого помещения — не хуже, но и не лучше.

Вместе с тем, в Пермском крае существует и иная судебная практика. В случае расселения аварийного и подлежащего сносу дома жилое помещение по договору социального найма предоставляется по норме предоставления (Решение Ленинского районного суда г. Перми от 17 ноября 2013 года № 2-5202/2014):

«Щ., Щ., действующая за себя и в интересах несовершеннолетних детей Щ.А., Щ.И., обратились в суд с иском о возложении на администрацию г. Перми обязанности по предоставлению как семье, состоящей на учёте в качестве нуждающихся, жилого помещения по договору социального найма, во внеочередном порядке, из расчёта площади на одного человека не менее нормы предоставления, установленной на территории г. Перми. Семья Щ. состоит на учёте в качестве нуждающейся в жилых помещениях с ДД.ММ.ГГГГ.

На основании изложенного, в соответствии со ст. 57 Жилищного кодекса Российской Федерации, решения Пермской городской Думы от 30.05.2006 г. № 106, считают, что имеют право на предоставление жилого помещения по договору социального найма, во внеочередном порядке, из расчёта площади на одного человека не менее нормы предоставления, установленной на территории г. Перми.

Поскольку Щ., Щ., Щ.А., Щ.И. признаны малоимущими, с ДД.ММ.ГГГГ состоят в органе местного самоуправления на жилищном учёте в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, они имеют право на предоставление вне очереди по договору социального найма взамен занимаемого аварийного и подлежащего сносу другого благоустроенного жилого помещения, по норме предоставления, то есть общей площадью не менее 60 кв. м (15 кв.м x 4 чел.). У истцов иных жилых помещений в собственности и по договору найма не имеется, в связи с чем положения ч. 2 ст. 51 ЖК РФ судом при определении общей площади жилого помещения не учитываются».

Заметим, что статья 89 ЖК Российской Федерации не исключает возможность её применения во взаимосвязи со статьёй 57 того же Кодекса при наличии к тому оснований, т.е. **не исключает возможности улучшения жилищных условий по причине нуждености при внеочередном предоставлении жилья** (*Определение Конституционного суда РФ от 16.11.2006 N 503-О*). Поэтому возможен как один, так и другой вид требований. Например, если количество проживающих невелико, а общая площадь квартиры большая, то имеет смысл ссылаться в суде на положения пункта 37 Постановления Пленума Верховного суда РФ N 14 от 02.07.2009 г. и требовать предоставления помещения, **равнозначного по общей площади**, поскольку площадь по норме предоставления может быть существенно меньше площади имеющегося жилого помещения. (Сравнить указанные площади можно, умножив количество лиц, проживающих в жилом помещении аварийного дома, на норму предоставления и сопоставив с общей площадью жилого помещения.) Если же в вашей квартире площадь на 1-го человека менее нормы предоставления, вам целесообразно требовать предоставления жилого помещения площадью **не менее чем по норме предоставления на каждого проживающего**.

Резюмируя сказанное, мы рекомендуем вам предварительно оценить, в каком случае – при предоставлении эквивалентного жилья или по норме предоставления — ваши права и интересы будут реализованы наиболее полно.

Опираясь на судебную практику, мы имеем основание полагать, что суды руководствуются приоритетом права граждан на жильё, исходя из наилучших условий его реализации. Кроме того, Конституционный суд полагает, что само по себе положение статьи 89 ЖК Российской Федерации, гарантирующее определённые условия проживания граждан, переселяемых в другие жилые помещения, направлено на обеспечение защиты их интересов и потому не может рассматриваться как нарушающее какие-либо конституционные права и свободы.

Обращаем ваше внимание, что если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, наниматель имеет право на получение квартиры или на получение такого же числа комнат в коммунальной квартире (ч. 2 ст. 89 ЖК РФ).

Другими словами, если вы проживали в коммунальной квартире, то вам не гарантировано предоставление отдельного жилого помещения. В этом случае вопрос остаётся на усмотрение местной администрации и может быть решён согласно имеющемуся жилому фонду.

ВАЖНО! При расселении безусловно претендовать на отдельное жилое помещение могут лица с заболеваниями, при которых невозможно совместное проживание в одной квартире (перечень заболеваний указан в Постановлении Правительства РФ от 16.06.2006 № 378 и в приложении к данной брошюре).

В случае если, помимо супругов, членами семьи являются разнополые лица, вы вправе сослаться в исковом заявлении на норму ч. 1 ст. 58 ЖК РФ. Согласно данной норме, при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия.

В каких случаях прокуратура может обратиться в суд в ваших интересах

Прокуратура является надзорным органом, обеспечивающим законность работы органов власти. Так, основание писать жалобу в прокуратуру возникает у вас, как только органы местного самоуправления перестают выполнять требования закона по расселению ветхого жилья: например, требуют дополнительных документов или отказывают в приёме заявления.

Возможно участие прокуратуры и в судебной защите ваших интересов. По общему правилу, прокуратура не может вмешиваться в частные споры. Однако, в части защиты социальных и иных

прав, в том числе жилищных, существует исключение. На основании статьи 45 ГПК РФ прокурором может быть подано исковое заявление в защиту прав и интересов лица, чьи жилищные права нарушены. Таким образом, прокуратура вправе в защиту ваших интересов подать иск к местной администрации о предоставлении жилого помещения.

Если вы относитесь к льготным категориям граждан, т.е. по состоянию здоровья, возрасту, недееспособности и другим уважительным причинам не можете сами обратиться в суд, то прокуратура обязана подать судебный иск в защиту ваших интересов.

Если вы к данным категориям не относитесь, то следует учитывать, что защита ваших интересов — право, но не обязанность прокуратуры. Поэтому рекомендуется обращаться в прокуратуру при наличии объективных обстоятельств, которые препятствуют вам самостоятельно обратиться в суд. Как показывает практика, рассчитывать исключительно на активность прокуратуры по защите ваших интересов не всегда целесообразно.

Кроме того, обратиться в органы прокуратуры можно также в связи с бездействием муниципалитета по расселению ветхого жилья. Акт или письмо органов прокуратуры может являться одним из доказательств в суде, подтверждающих ваши претензии к местной администрации.

Что делать, если судебный акт о предоставлении жилья не исполняется?

К сожалению, реальность такова, что выиграть суд о предоставлении жилого помещения взамен находящегося в аварийном состоянии — ещё не значит получить новую квартиру! Предлагаем следующие способы защиты своих прав, с использованием эффективных инструментов понуждения к исполнению судебного решения:

1. Компенсация за неисполнение решения суда

Длительное неисполнение судебного решения можно использовать для получения компенсации, предусмотренной Федеральным законом № 68-ФЗ «О компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок или права на исполнение судебного акта в разумный срок».

Закон обуславливает, что правом на обращение в суд с заявлением о присуждении компенсации за нарушение права на исполнение судебного акта в разумный срок наделены лишь те взыскатели, право которых нарушено неисполнением судебных актов в разумный срок, и предусматривает обращение взыскания на бюджетные средства РФ.

Куда подавать заявление о присуждении компенсации за нарушение права на исполнение судебного решения в разумный срок?

В силу п. 1 ч. 2 ст. 3 Закона № 68-ФЗ, заявление подаётся в суд общей юрисдикции, если требование о присуждении компенсации за нарушение права на исполнение судебного акта в разумный срок вызвано длительным неисполнением судебного решения суда общей юрисдикции. Поскольку ответчиком, как правило, является орган местного самоуправления, то заявление должно быть подано в районный (городской) суд по месту нахождения ответчика.

Каков срок подачи заявления?

В силу ч. 8 ст. 3 Закона № 68-ФЗ, заявление о присуждении компенсации за нарушение права на исполнение судебного акта в разумный срок может быть подано в суд, арбитражный суд не ранее чем через шесть месяцев со дня истечения срока, установленного федеральным законом для исполнения судебного акта, или не позднее чем через шесть месяцев со дня окончания производства по исполнению судебного акта (общее правило: два месяца с момента предъявления исполнительного листа приставам).

Кто должен быть ответчиком?

В силу п. 4 ч. 9 ст. 3 Закона № 68-ФЗ, при рассмотрении судом заявления о присуждении

компенсации за нарушение права на исполнение в разумный срок судебного акта, предусматривающего обращение взыскания на средства местного бюджета по денежным обязательствам бюджетных учреждений, интересы муниципального образования представляют соответствующий финансовый орган и главный распорядитель средств соответствующего бюджета. Таким образом, ответчиком по данному иску должна быть местная администрация.

2. Обращение в прокуратуру по бездействию главы муниципалитета, судебных приставов

В случае если решение суда не исполняется в течение длительного времени местной администрацией и судебными приставами, вы вправе обратиться в прокуратуру с заявлением о бездействии данных органов.

По результатам обращения в адрес указанных органов может быть внесено представление об устранении нарушений действующего законодательства. Кроме того, должностные лица могут быть привлечены к ответственности — от дисциплинарной до уголовной, если речь идёт о злостном неисполнении.

Плюс ко всему, при бездействии судебного пристава-исполнителя вы вправе обращаться по этому поводу как к вышестоящему должностному лицу, так и в суд.

3. Изменение способа исполнения судебного решения

Если вступившее в силу решение суда не исполняется длительное время, соответствующую информацию можно получить на основании официального запроса в службу судебных приставов.

Напомним, исполнительный лист должен быть передан после решения суда в службу судебных приставов. В случае невозможности исполнить решение суда, на свой запрос вы получите мотивированный ответ — например, что нет соответствующих жилых помещений. Тогда вы можете обратиться в суд с заявлением об изменении порядка и способа исполнения решения с той целью, чтобы получить выплаты в размере стоимости присуждённого вам жилья.

Подтвердить стоимость жилья возможно, получив справку в Торгово-промышленной палате Пермского края о среднерыночной стоимости жилого помещения (за 1 кв. м) и умножив эту стоимость на площадь жилого помещения, указанную в решении суда.

Таким образом, препятствий для исполнения такого судебного акта у администрации уже не будет. Несмотря на то, что квартиры для расселения отсутствуют в жилом фонде, денежные средства могут быть выплачены за счёт местного бюджета.

Обращаем ваше внимание на то, что судебная и правоприменительная практика по вопросам расселения из ветхого жилья, использованная в настоящей брошюре, может меняться с течением времени.

Образцы исковых заявлений

**ОБРАЗЕЦ
искового заявления о выкупе жилого помещения**

В районный суд города
Истец:
Ответчик: администрация
адрес...

**Исковое заявление
о принудительном выкупе жилого помещения**

С 21.11.1997 мне принадлежит на праве собственности комната в двухкомнатной квартире, жилой площадью 24,7 кв. м, по адресу: г. ..., ул. Право собственности подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданным 18 марта 2008 года (прилагается).

Согласно заключению № 151 от 24.01.2012 межведомственной комиссии, назначенной Постановлением главы администрации района г. ... от 07.11.2011 № ..., жилой многоквартирный дом № ... по ул. признан аварийным и подлежащим сносу. Акт обследования многоквартирного дома и указанное заключение межведомственной комиссии прилагаются.

Дом по ул. ..., № ... является аварийным, данный факт никем не оспаривается.

Требование о сносе дома местной администрацией мне как собственнику не предъявлялось (либо: предъявлялось, но исполнено мной быть не может).

Статьёй 25 Всеобщей декларации прав человека в жизненный уровень человека, необходимый для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи, включается такой обязательный компонент, как жилище. Неотъемлемое право каждого человека на жилище закреплено также в Международном пакте об экономических, социальных и культурных правах (статья 11). При этом, как следует из пункта 1 статьи 12 Международного пакта о гражданских и политических правах, право на жилище должно реализовываться при условии свободы выбора человеком места жительства. Необходимость уважения жилища человека констатирована и в статье 8 Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод.

С учётом положений международно-правовых актов в статье 40 Конституции Российской Федерации закреплено право каждого на жилище.

Конституционное право граждан на жилище относится к основным правам человека и заключается в обеспечении государством стабильного, постоянного пользования жилым помещением лицами, занимающими его на законных основаниях, в предоставлении жилища из государственного, муниципального и других жилищных фондов малоимущим и иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, в оказании содействия гражданам в улучшении своих жилищных условий, а также в гарантированности неприкосновенности жилища, исключения случаев произвольного лишения граждан жилища (статьи 25, 40 Конституции Российской Федерации).

Пунктом 22 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» предусмотрено, что поскольку Жилищным кодексом Российской Федерации не установлены правовые последствия признания в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции многоквартирного дома, в котором проживают не только собственники жилых помещений, но и наниматели жилых помещений по договору социального найма, то при рассмотрении споров, связанных с обеспечением жилищных прав собственников жилых помещений в таком многоквартирном доме, суд вправе, исходя из норм части 1 статьи 7 ЖК РФ о применении жилищного законодательства, по аналогии применить к названным отношениям положения части 10 статьи 32 ЖК РФ об изъятии жилого помещения у собственника путём выкупа либо о предоставлении ему другого жилого помещения с зачётом его стоимости в выкупную цену.

В соответствии с п. 10 ст. 32 ЖК РФ, признание в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок. В случае если данные собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и, соответственно, подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию, в порядке, предусмотренном частями 1 - 3, 5 - 9 статьи 32 ЖК РФ.

Таким образом, если часть жилых помещений в доме, подлежащем сносу, принадлежит гражданам на праве собственности, то при изъятии у собственника жилого помещения и решении вопроса о предоставлении собственнику иного жилого помещения следует руководствоваться положениями статьи 32 ЖК РФ, то есть жилое помещение может быть изъято у собственника либо путём выкупа, либо по соглашению с собственником ему может быть предоставлено другое жилое помещение с зачётом его стоимости в выкупную цену.

Вместе с тем, согласно п/п «и» п. 20 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 2 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», из содержания статьи 32 ЖК РФ следует, что на орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение об изъятии жилого помещения, возлагается обязанность лишь по выплате выкупной цены изымаемого жилого помещения.

В действующую муниципальную программу расселения из ветхого и аварийного жилья указанный дом не включён. (Либо: В действующую муниципальную программу расселения из ветхого и аварийного жилья указанный дом включён, однако данное обстоятельство не свидетельствует об исполнении обязанностей органов местного самоуправления по выкупу жилого помещения.)

Поскольку дом признан аварийным и подлежащим сносу, дальнейшее проживание в нём создаёт потенциальную угрозу жизни и здоровью граждан.

Согласно части 7 статьи 32 ЖК РФ при определении размера возмещения за жилое помещение в него включаются рыночная стоимость жилого помещения, рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учётом его доли в праве общей собственности на такое имущество, а также все убытки, причинённые собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несёт в связи с изменением места проживания, (в случае если указанным в части 6 настоящей статьи соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, то добавляется: временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), 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.

Полагаю, что равноценным возмещением является только такой размер выкупной цены, который позволяет приобрести гражданину жилое помещение в нормальном, нормативном состоянии, аналогичное по своим качествам тому, которое гражданин теряет в результате принудительного отчуждения.

Согласно отчёту об определении рыночной стоимости комнаты в двухкомнатной квартире, расположенной по адресу: РФ, Пермский край, г. ..., ул. ..., д. ... кв. ..., по состоянию на 25 августа 2015 г., составленном ООО «...», рыночная стоимость данного объекта составляет (... рубля 00 коп).

На основании изложенного,

ПРОШУ:

1. Обязать администрацию г. ... выкупить комнату в квартире № ... дома по ул. ... № ... по цене ... рублей 00 коп. (сумма прописью).
2. Обязать администрацию г. ... возместить убытки, связанные с уплатой коммунальных платежей, в размере ... рублей.

К заявлению приложены:

1. Свидетельство о государственной регистрации права от ... марта 2008 года № ...
2. Заключение № 151 от 24.01.2012 межведомственной комиссии, назначенной Постановлением главы администрации г. ... от 07.11.2011 № ...
3. Акт обследования многоквартирного дома от 24.01.2012 № 151
4. Требование о сносе жилого дома, предъявленное местной администрацией — при наличии
5. Документы, подтверждающие факт оплаты коммунальных услуг
6. Отчёт об определении рыночной стоимости комнаты в двухкомнатной квартире, расположенной по адресу: РФ, Пермский край, г., ул., д., кв., по состоянию на 25 августа 2015 г.

Дата подачи заявления: " ____ " _____ г. Подпись истца: _____

ОБРАЗЕЦ

искового заявления о предоставлении жилого помещения по договору социального найма

В _____
(наименование суда)

Истец: _____
(полностью ФИО, адрес)

Ответчик: _____
(полностью наименование
наймодателя, адрес)

Третьи лица: _____
(полностью ФИО и адрес всех граждан,
проживающих в ветхом жилье)

Исковое заявление о предоставлении жилого помещения взамен непригодного для проживания

Я являюсь нанимателем жилого помещения по адресу ____ (область, город, улица, дом, квартира), общей площадью ____ кв. м, на основании ____ (договора найма, ордера). В жилом помещении проживают кроме меня также ____ (ФИО всех проживающих) на основании ____ (указать, что являются членами семьи).

Ответчик _____ является наймодателем жилого помещения.

В _____ году жилой дом по адресу: _____ (полный адрес) был признан аварийным и непригодным для проживания. На протяжении всего времени ответчик не принимает никаких мер по переселению меня и членов моей семьи из ветхого жилья.

В соответствии со статьёй 87 ЖК РФ, если жилое помещение, занимаемое по договору социального найма, подлежит переводу в нежилое помещение или признано непригодным для проживания, то выселяемым из такого жилого помещения гражданам наймодателем предоставляется другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма.

Согласно статье 89 ЖК РФ, предоставляемое гражданам в связи с выселением другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населённого пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населённого пункта.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 17, 31 Жилищного кодекса РФ, статьями 131-132 Гражданского процессуального кодекса РФ,

ПРОШУ:

Обязать _____ (полное наименование наймодателя) предоставить мне другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма, отвечающее установленным требованиям, применительно к условиям населённого пункта ____ (наименование города, посёлка), равнозначное по общей площади ранее занимаемому жилому помещению не менее ____ кв. м (общая

площадь жилого помещения) и находящееся в черте населённого пункта _____ (наименование города, посёлка), включив в договор социального найма в качестве членов семьи _____ (ФИО членов семьи).

Перечень прилагаемых к заявлению документов (копии по числу лиц, участвующих в деле):

1. Копия искового заявления
2. Документ, подтверждающий уплату государственной пошлины
3. Копия договора найма (ордера на жилое помещение)
4. Копия акта отнесения дома к категории непригодного для проживания
5. Постановление администрации о признании дома непригодным для проживания
6. Справка о регистрации по месту жительства

Дата подачи заявления: "___" _____ г. Подпись истца: _____

Утверждён
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 16 июня 2006 г. N 378

**ПЕРЕЧЕНЬ
ТЯЖЁЛЫХ ФОРМ ХРОНИЧЕСКИХ ЗАБОЛЕВАНИЙ,
ПРИ КОТОРЫХ НЕВОЗМОЖНО СОВМЕСТНОЕ ПРОЖИВАНИЕ
ГРАЖДАН В ОДНОЙ КВАРТИРЕ**

	Код заболеваний по МКБ-10 <*>
1. Активные формы туберкулёза с выделением микобактерий туберкулёза	A15 - A19
2. Злокачественные новообразования, сопровождающиеся обильными выделениями	C00 - C97
3. Хронические и затяжные психические расстройства с тяжёлыми стойкими или часто обостряющимися болезненными проявлениями	F00 - F99
4. Эпилепсия с частыми припадками	G40
5. Гангрена конечностей	A48.0; E10.5; E11.5; E12.5; E13.5; E14.5; I70.2; R02
6. Гангрена и некроз лёгкого	J85.0
7. Абсцесс лёгкого	J85.2
8. Пиодермия гангренозная	L88
9. Множественные поражения кожи с обильным отделяемым	L98.9
10. Кишечный свищ	K63.2
11. Уретральный свищ	N36.0

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 77

"Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции"
(извлечения)

44. Процедура проведения оценки соответствия помещения установленным в настоящем Положении требованиям включает:

прием и рассмотрение заявления и прилагаемых к нему обосновывающих документов;
определение перечня дополнительных документов (заклЮчения (акты) соответствующих органов государственного надзора (контроля), заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения), необходимых для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в настоящем Положении требованиям;

определение состава привлекаемых экспертов, в установленном порядке аттестованных на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий, исходя из причин, по которым жилое помещение может быть признано нежилым, либо для оценки возможности признания пригодным для проживания реконструированного ранее нежилого помещения;

работу комиссии по оценке пригодности (непригодности) жилых помещений для постоянного проживания;

составление комиссией заключения в порядке, предусмотренном пунктом 47 настоящего Положения, по форме согласно приложению N 1 (далее - заключение);

составление акта обследования помещения (в случае принятия комиссией решения о необходимости проведения обследования) и составление комиссией на основании выводов и рекомендаций, указанных в акте, заключения. При этом решение комиссии в части выявления оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции может основываться только на результатах, изложенных в заключении специализированной организации, проводящей обследование;

принятие соответствующим федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления решения по итогам работы комиссии;

передача по одному экземпляру решения заявителю и собственнику жилого помещения (третий экземпляр остается в деле, сформированном комиссией).

45. Для рассмотрения вопроса о пригодности (непригодности) помещения для проживания и признания многоквартирного дома аварийным заявитель представляет в комиссию по месту нахождения жилого помещения следующие документы:

а) заявление о признании помещения жилым помещением или жилого помещения непригодным для проживания и (или) многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

б) копии правоустанавливающих документов на жилое помещение, право на которое не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

в) в отношении нежилого помещения для признания его в дальнейшем жилым помещением - проект реконструкции нежилого помещения;

г) заключение специализированной организации, проводившей обследование многоквартирного дома, - в случае постановки вопроса о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

д) заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения - в случае, если в соответствии с абзацем третьим пункта 44 настоящего Положения предоставление такого заключения является необходимым для принятия решения о признании жилого помещения соответствующим (не соответствующим) установленным в настоящем Положении требованиям;

е) заявления, письма, жалобы граждан на неудовлетворительные условия проживания - по усмотрению заявителя.

Заявитель вправе представить заявление и прилагаемые к нему документы на бумажном

носителе лично или посредством почтового отправления с уведомлением о вручении либо в форме электронных документов с использованием федеральной государственной информационной системы "Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)" (далее - единый портал), регионального портала государственных и муниципальных услуг (при его наличии) или посредством многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг.

Заявление, подаваемое в форме электронного документа, подписывается заявителем простой электронной подписью, а прилагаемые к нему электронные документы должны быть подписаны должностными лицами органов (организаций), выдавших эти документы, усиленной квалифицированной электронной подписью (если законодательством Российской Федерации для подписания таких документов не установлен иной вид электронной подписи).

Заявитель вправе представить в комиссию указанные в пункте 45 (2) настоящего Положения документы и информацию по своей инициативе.

47. По результатам работы комиссия принимает одно из следующих решений об оценке соответствия помещений и многоквартирных домов установленным в настоящем Положении требованиям:

- о соответствии помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для проживания;

- о выявлении оснований для признания помещения подлежащим капитальному ремонту, реконструкции или перепланировке (при необходимости с технико-экономическим обоснованием) с целью приведения утраченных в процессе эксплуатации характеристик жилого помещения в соответствие с установленными в настоящем Положении требованиями;

- о выявлении оснований для признания помещения непригодным для проживания;

- о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции;

- о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

Решение принимается большинством голосов членов комиссии и оформляется в виде заключения в 3 экземплярах с указанием соответствующих оснований принятия решения. Если число голосов "за" и "против" при принятии решения равно, решающим является голос председателя комиссии. В случае несогласия с принятым решением члены комиссии вправе выразить свое особое мнение в письменной форме и приложить его к заключению.

49. В случае обследования помещения комиссия составляет в 3 экземплярах акт обследования помещения по форме согласно приложению N 2.

На основании полученного заключения соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления в течение 30 дней со дня получения заключения в установленном им порядке принимает решение, предусмотренное абзацем седьмым пункта 7 настоящего Положения, и издает распоряжение с указанием о дальнейшем использовании помещения, сроках отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ.

V. Использование дополнительной информации для принятия решения

53. В случае проведения капитального ремонта, реконструкции или перепланировки жилого помещения в соответствии с решением, принятым на основании указанного в пункте 47 настоящего Положения заключения, комиссия в месячный срок после уведомления собственником жилого помещения или уполномоченным им лицом об их завершении проводит осмотр жилого помещения, составляет акт обследования и принимает соответствующее решение, которое доводит до заинтересованных лиц.

54. Для инвалидов и других маломобильных групп населения, пользующихся в связи с заболеванием креслами-колясками, отдельные занимаемые ими жилые помещения (квартира, комната) по заявлению граждан и на основании представления соответствующих заболеванию медицинских документов могут быть признаны комиссией непригодными для проживания граждан и членов их семей. Комиссия оформляет в 3 экземплярах заключение о признании жилого помещения непригодным для проживания указанных граждан по форме согласно приложению N 1 к настоящему

Положению и в 5-дневный срок направляет 1 экземпляр в соответствующий федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, второй экземпляр заявителю (третий экземпляр остается в деле, сформированном комиссией).

Жилищный кодекс Российской Федерации
от 29.12.2004 N 188-ФЗ
(извлечения)

Статья 51. Основания признания граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма

1. Гражданами, нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, признаются (далее - нуждающиеся в жилых помещениях):

1) не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения;

2) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы;

3) проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

4) являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования или принадлежащего на праве собственности. Перечень соответствующих заболеваний устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

2. При наличии у гражданина и (или) членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования и (или) принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений.

Статья 57. Предоставление жилых помещений по договорам социального найма гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях

1. Жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет, за исключением установленных частью 2 настоящей статьи случаев.

2. Вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются:

1) гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для

проживания и ремонту или реконструкции не подлежат;

3) гражданам, страдающим тяжелыми формами хронических заболеваний, указанных в предусмотренном пунктом 4 части 1 статьи 51 настоящего Кодекса перечне.

3. Гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, жилые помещения по договорам социального найма предоставляются на основании решений органа местного самоуправления. Решения о предоставлении жилых помещений по договорам социального найма выдаются или направляются гражданам, в отношении которых данные решения приняты, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия данных решений.

4. Решение о предоставлении жилого помещения по договору социального найма, принятое с соблюдением требований настоящего Кодекса, является основанием заключения соответствующего договора социального найма в срок, установленный данным решением.

5. По договору социального найма жилое помещение должно предоставляться гражданам по месту их жительства (в границах соответствующего населенного пункта) общей площадью на одного человека не менее нормы предоставления.

6. Комнаты по договорам социального найма могут предоставляться только в случае, предусмотренном частью 4 статьи 59 настоящего Кодекса.

7. При определении общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма гражданину, имеющему в собственности жилое помещение, учитывается площадь жилого помещения, находящегося у него в собственности.

8. При предоставлении гражданину жилого помещения по договору социального найма учитываются действия и гражданско-правовые сделки с жилыми помещениями, совершение которых привело к уменьшению размера занимаемых жилых помещений или к их отчуждению. Указанные сделки и действия учитываются за установленный законом субъекта Российской Федерации период, предшествующий предоставлению гражданину жилого помещения по договору социального найма, но не менее чем за пять лет.

9. Порядок определения общей площади предоставляемого жилого помещения в случаях, указанных в части 8 настоящей статьи, устанавливается законодательством субъектов Российской Федерации.

Статья 58. Учет законных интересов граждан при предоставлении жилых помещений по договорам социального найма

1. При предоставлении жилых помещений по договорам социального найма заселение одной комнаты лицами разного пола, за исключением супругов, допускается только с их согласия.

2. Жилое помещение по договору социального найма может быть предоставлено общей площадью, превышающей норму предоставления на одного человека, но не более чем в два раза, если такое жилое помещение представляет собой одну комнату или однокомнатную квартиру либо предназначено для вселения гражданина, страдающего одной из тяжелых форм хронических заболеваний, указанных в предусмотренном пунктом 4 части 1 статьи 51 настоящего Кодекса перечне.

Статья 59. Предоставление освободившихся жилых помещений в коммунальной квартире

1. Освободившееся жилое помещение в коммунальной квартире, в которой проживают несколько нанимателей и (или) собственников, на основании их заявления предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, если они на момент освобождения жилого помещения признаны или могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и нуждающимися в жилых помещениях.

2. При отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в части 1 настоящей статьи, освободившееся жилое помещение предоставляется по договору социального найма проживающим в этой квартире нанимателям и (или) собственникам, которые могут быть в установленном порядке признаны малоимущими и которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы предоставления, на основании их заявления.

3. При отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в частях 1 и 2 настоящей статьи, освободившееся жилое помещение предоставляется по договору купли-продажи гражданам, которые обеспечены общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее нормы

предоставления, на основании их заявления.

4. При отсутствии в коммунальной квартире граждан, указанных в частях 1 - 3 настоящей статьи, вселение в освободившееся жилое помещение осуществляется на основании договора социального найма в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом.

Статья 88. Порядок предоставления жилого помещения в связи с проведением капитального ремонта или реконструкции дома

1. При проведении капитального ремонта или реконструкции дома, если такой ремонт или реконструкция не могут быть проведены без выселения нанимателя, наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции другое жилое помещение без расторжения договора социального найма жилого помещения, находящегося в указанном доме. На время проведения капитального ремонта или реконструкции по договору найма предоставляется жилое помещение маневренного фонда. В случае отказа нанимателя и членов его семьи от переселения в это жилое помещение наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке. Переселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно осуществляется за счет наймодателя.

2. Взамен предоставления жилого помещения маневренного фонда наймодатель с согласия нанимателя и членов его семьи может предоставить им в пользование другое благоустроенное жилое помещение с заключением договора социального найма. Договор социального найма жилого помещения в доме, подлежащем капитальному ремонту или реконструкции, подлежит расторжению.

3. Если в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи по договору социального найма, не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления, другое жилое помещение должно быть предоставлено по договору социального найма наймодателем до начала капитального ремонта или реконструкции.

4. После проведения капитального ремонта или реконструкции дома наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи вправе вселиться в жилое помещение, общая площадь которого в результате проведения капитального ремонта или реконструкции уменьшилась.

Статья 89. Предоставление гражданам другого благоустроенного жилого помещения по договору социального найма в связи с выселением

1. Предоставляемое гражданам в связи с выселением по основаниям, которые предусмотрены статьями 86 - 88 настоящего Кодекса, другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах данного населенного пункта. В случаях, предусмотренных федеральным законом, такое предоставляемое жилое помещение с согласия в письменной форме граждан может находиться в границах другого населенного пункта субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено ранее занимаемое жилое помещение. 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.

2. Если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи до выселения занимали квартиру или не менее чем две комнаты, наниматель соответственно имеет право на получение квартиры или на получение жилого помещения, состоящего из того же числа комнат, в коммунальной квартире.

3. Жилое помещение, предоставляемое гражданину, выселяемому в судебном порядке, должно быть указано в решении суда о выселении.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации"
(извлечение)

37. По делам о выселении граждан в другое благоустроенное жилое помещение по основаниям, предусмотренным статьями 86 - 88 ЖК РФ, то есть в связи с невозможностью использования жилого помещения по назначению (дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу; жилое помещение подлежит переводу в нежилое помещение; жилое помещение признано непригодным для проживания; в результате реконструкции или капитального ремонта жилого дома жилое помещение не сохраняется или уменьшается, в результате чего граждане могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях (статья 51 ЖК РФ), или увеличивается, в результате чего общая площадь жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления (статья 50 ЖК РФ), судам надлежит учитывать, что предоставляемое гражданам по договору социального найма другое жилое помещение должно отвечать требованиям статьи 89 ЖК РФ: оно должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в черте данного населенного пункта. Если наниматель и члены его семьи занимали квартиру или комнату (комнаты) в коммунальной квартире, им предоставляется квартира или жилое помещение, состоящее из того же числа комнат, в коммунальной квартире.

Суду следует проверить, отвечает ли предоставляемое выселяемым гражданам жилое помещение уровню благоустроенности жилых помещений применительно к условиям данного населенного пункта, принимая во внимание прежде всего уровень благоустроенности жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в этом населенном пункте, не будут ли ухудшены жилищные условия выселяемых в него граждан. При этом неблагоустроенность жилого помещения, из которого выселяется гражданин, и (или) отсутствие в нем коммунальных удобств не являются основанием для предоставления ему жилого помещения, не отвечающего требованиям статьи 89 ЖК РФ.

Необходимо учитывать, что общие требования к благоустроенности жилого помещения определены в "Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции", утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47. Эти требования носят обязательный характер и не могут быть снижены субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями.

Судам необходимо также иметь в виду, что при выселении граждан из жилых помещений по основаниям, перечисленным в статьях 86 - 88 ЖК РФ, другое благоустроенное жилое помещение по договору социального найма, равнозначное по общей площади ранее занимаемому, предоставляется гражданам не в связи с улучшением жилищных условий, а потому иные обстоятельства (названные, например, в части 5 статьи 57, статье 58 ЖК РФ), учитываемые при предоставлении жилых помещений гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, во внимание не принимаются. При этом граждане, которым в связи с выселением предоставлено другое равнозначное жилое помещение, сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, если для них не отпали основания состоять на таком учете (статья 55 ЖК РФ).

При удовлетворении судом иска о выселении гражданина из жилого помещения по основаниям, предусмотренным статьями 86 - 88 ЖК РФ, в резолютивной части решения суда должно быть указано конкретное благоустроенное жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма выселяемому гражданину.

Пермский региональный правозащитный центр

Некоммерческая неправительственная общественная организация. Осуществляет свою деятельность на территории Пермского края с 1995 года.

Специалисты ПРПЦ ведут прием граждан по вопросам защиты прав человека; предоставляют правовую информацию, рекомендации; разрабатывают практические документы; отстаивают права человека в судах и других государственных органах; разрабатывают, издают и распространяют правозащитные методики и технологии; проводят разработку и экспертизу проектов закона и других проектов нормативно-правовых актов в сфере соблюдения прав человека; ведут правозащитный мониторинг, тематические исследования, общественный контроль учреждений закрытого и полукрытого типов; осуществляют просветительскую деятельность, проводят гуманитарные акции и гражданские кампании.

614000, г. Пермь, ул. Сибирская, 19а
Тел./факс: 8 (342) 212-90-01, 212-21-84
Электронная почта: center@prpc.ru
Интернет-сайт: new.prpc.ru

Решением Минюста РФ Пермский региональный правозащитный центр включён в реестр организаций, выполняющих функции иностранного агента.

Пермский региональный правозащитный центр включён в реестр социально ориентированных некоммерческих организаций Пермского края под № 99.

Распространяется бесплатно

Отпечатано в ООО «Кунгурская типография»

Тел.: (342) 281-08-00, press.perm.ru

Тираж 1000 экземпляров