

ПРОКУРАТУРА АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ ПАМЯТКА

ПОРЯДОК ПРИЗНАНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НЕПРИГОДНЫМИ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ, МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ – АВАРИЙНЫМИ

Порядок признания многоквартирных домов аварийными, жилых помещений – непригодными для проживания установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47.

В целях оценки, обследования и признания жилых помещений пригодными (непригодными) для проживания граждан, а также многоквартирных домов - аварийными и подлежащими сносу или реконструкции при органах местного самоуправления создаются межведомственные комиссии.

Межведомственная комиссия проводит обследование жилого помещения, многоквартирного дома на основании заявления собственника либо нанимателя, а в случаях чрезвычайных ситуаций - сформированного и утвержденного субъектом Российской Федерации сводного перечня объектов (жилых помещений), находящихся в границах зоны чрезвычайной ситуации.

Для рассмотрения вопроса о пригодности (непригодности) жилого 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 недвижимости;

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 специализированной 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.

После поступления документов, комиссия в течение 30 дней рассматривает их и решает вопрос о вынесении заключения по представленным документам, либо о проведении дополнительного обследования помещения.

По результатам работы комиссия принимает одно из следующих решений:

- 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;
- о выявлении оснований для признания помещения непригодным для проживания;
- об отсутствии оснований для признания жилого 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;
- об отсутствии оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

На основании полученного заключения **орган местного самоуправления в течение 30 календарных дней** со дня получения заключения в установленном им порядке принимает, а в случае обследования жилых помещений, получивших повреждения **в результате чрезвычайной ситуации, - в течение 10 календарных дней** со дня получения заключения принимает в установленном им порядке решение о признании жилого помещения пригодным (непригодным) для проживания граждан, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции 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.

ПРОКУРАТУРА АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ ПАМЯТКА

СПОСОБЫ ПЕРЕСЕЛЕНИЯ ГРАЖДАН ИЗ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ

Если многоквартирный дом признан подлежащим сносу и расселению, то все договоры коммерческого и социального найма расторгаются в добровольном или судебном порядке.

Гражданам, занимавшим жилое помещение по договору социального найма, должны быть предоставлены иные благоустроенные жилые помещения по договорам социального найма равнозначной площади.

По общему правилу в соответствии со статьей 32 Жилищного кодекса Российской Федерации **собственникам помещений** органом местного самоуправления, принявшим решение о признании дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, предъявляются 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 с предоставлением выкупной цены.

При этом, необходимо отметить, что возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения. Принудительное изъятие жилого помещения на основании решения суда возможно при условии предварительного и равноценного возмещения.

В настоящее время реализация мероприятий по защите жилищных прав граждан осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», согласно которому финансовую поддержку в переселении граждан из аварийного жилья субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям оказывает специально созданная государственная корпорация – Фонд содействия реформированию ЖКХ путем финансирования мероприятий соответствующих региональных адресных и муниципальных программ, в рамках которых расселяются **многоквартирные дома, признанные до 1 января 2017 года** в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

Программой предусмотрены следующие способы переселения граждан из аварийных многоквартирных домов:

- предоставление органами местного самоуправления жилых помещений в многоквартирных домах по договору социального найма или договору мены с собственником жилого помещения аварийного жилищного фонда;

- выплата гражданам, в чьей собственности находятся жилые помещения, входящие в аварийный жилищный фонд, возмещения за изымаемые жилые помещения в соответствии с частью 7 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Жилое помещение, предоставляемое гражданам при их переселении из аварийного жилищного фонда, может находиться по месту их жительства в границах соответствующего населенного пункта или по соглашению, заключенному между муниципальным образованием и гражданином, в границах другого населенного пункта субъекта Российской Федерации, на территории которого расположено ранее занимаемое жилое помещение.

С учетом значительного количества аварийного жилого фонда переселение осуществляется по этапам, в связи с чем, если срок расселения дома не наступил, а проживание в аварийном жилье представляет реальную угрозу жизни и здоровью граждан, в целях предоставления для временного проживания до момента расселения жилого помещения **маневренного жилого фонда** необходимо обращаться в органы местного самоуправления.

ПРОКУРАТУРА АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПАМЯТКА

ПОРЯДОК ПОЛУЧЕНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВЫПЛАТЫ НА ПРИБРЕТЕНИЕ ИЛИ СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ В СЛУЧАЕ ПРИЗНАНИЯ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ НЕПРИГОДНЫМ В РЕЗУЛЬТАТЕ ЧРЕЗВЫЧАЙНОЙ СИТУАЦИИ

В случае признания жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома - аварийным в результате чрезвычайной ситуации наниматели данных жилых помещений по договорам социального найма, собственники данных жилых помещений и члены их семей, зарегистрированные и постоянно проживающие в жилом помещении на момент введения режима чрезвычайной ситуации, имеют право на предоставление выплаты на приобретение или строительство жилого помещения.

Правила предоставления выплаты утверждены постановлением Правительства Амурской области от 22.10.2019 № 596 (далее – Правила).

Условиями предоставления данной выплаты являются:

- отсутствие на день введения режима чрезвычайной ситуации в собственности иного жилого помещения, пригодного для проживания, или доли в праве общей собственности на иное жилое помещение, пригодное для проживания;

- данное нанимателем утраченного жилого помещения по договору социального найма обязательство о расторжении договора социального найма такого жилого помещения и об освобождении указанного жилого помещения;

- данное собственником утраченного жилого помещения обязательство о безвозмездном отчуждении указанного жилого помещения (жилого помещения и земельного участка, на котором оно расположено) в муниципальную собственность.

Для получения указанной выплаты гражданин или его представитель подает (непосредственно или почтовым отправлением) в государственное казенное учреждение Амурской области - управление социальной защиты населения по месту нахождения утраченного жилого помещения (далее - ГКУ УСЗН) письменное заявление о предоставлении выплаты по форме, установленной Правилами.

Совместно с заявлением подаются следующие документы:

1) копии документов, удостоверяющих личности заявителя и членов его семьи, проживавших в утраченном жилом помещении;

2) копии документов, удостоверяющих личность представителя, и копии документов, подтверждающих полномочия представителя (в случае представления заявления представителем заявителя);

3) копии документов, устанавливающих или подтверждающих право собственности на утраченное жилое помещение, права на которое не

зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН);

4) копии документов, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации являются основанием для государственной регистрации права собственности на утраченные жилые помещения (представляются заявителями, указанными в подпункте 2 пункта 1.2 Правил, либо их представителями);

5) копия вступившего в законную силу решения суда об установлении факта постоянного проживания в утраченном жилом помещении на день введения режима чрезвычайной ситуации (представляется в случае установления в судебном порядке факта постоянного проживания члена семьи собственника или нанимателя жилого помещения в утраченном жилом помещении);

6) копии вступивших в законную силу решений судов о признании членом семьи собственника или нанимателя утраченного жилого помещения (представляются в случае наличия соответствующего факта);

7) копия вступившего в законную силу решения суда, устанавливающего право гражданина, жилое помещение которого утрачено в результате чрезвычайной ситуации (при условии возникновения указанных событий не позднее 1 января 2020 года), на получение мер социальной поддержки (представляется заявителями, указанными в подпункте 4 пункта 1.2 Правил, либо их представителями).

С целью рассмотрения заявлений и документов, поданных заявителями, министерством социальной защиты населения области (далее – министерство) создается комиссия, которая рассматривает пакет документов заявителя после поступления от ГКУ УСЗН и принимает решение о предоставлении выплаты либо об отказе в предоставлении выплаты на приобретение или строительство жилого помещения.

Министерством формируется список семей и граждан, жилые помещения которых утрачены в результате чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера на территории Амурской области, который после согласования с необходимыми ведомствами утверждается губернатором области.

После утверждения списка министерство направляет в ГКУ УСЗН уведомление о предоставлении выплаты на приобретение или строительство жилого помещения по определенной форме, в котором извещает заявителя о необходимости в течение 7 рабочих дней со дня получения им уведомления представить в министерство:

1) в письменной форме обязательство о расторжении договора социального найма жилого помещения и об освобождении указанного жилого помещения (для нанимателей), либо обязательство о безвозмездном отчуждении жилого помещения и земельного участка, на котором оно расположено в муниципальную собственность (для собственников);

2) сведения об открытии в кредитной организации для перечисления выплаты на приобретение или строительство жилого помещения

специального счета, использование денежных средств с которого заявителем возможно только при соблюдении условий, предусмотренных Правилами. ГКУ УСЗН оказывает гражданам консультативную помощь в открытии специального счета.

Непредставление указанных документов в течение 7 рабочих дней является основанием для принятия комиссией решения об отказе в предоставлении выплаты.

Средства выплаты на приобретение или строительство жилого помещения перечисляются министерством на специальный счет заявителя в течение 20 рабочих дней со дня получения министерством от заявителя указанных документов и сведений.

Указанная выплата может быть использована:

1) на приобретение в собственность одного или нескольких жилых помещений, отвечающих санитарным и техническим требованиям, требованиям пригодности жилого помещения для постоянного проживания, а также земельного участка, на котором расположен приобретаемый жилой дом (часть жилого дома);

2) на приобретение у застройщика в собственность одного или нескольких жилых помещений путем участия в долевом строительстве многоквартирных домов;

3) на строительство индивидуального (ых) жилого (ых) дома (ов).

Срок использования выплаты на приобретение или строительство жилого помещения устанавливается Правительством Амурской области.

Для использования выплаты на приобретение в собственность жилого помещения заявитель осуществляет подбор жилого помещения и представляет в ГКУ УСЗН по месту жительства либо по месту нахождения приобретаемого жилого помещения уведомление о предоставлении выплаты на приобретение или строительство жилого помещения и проект договора купли-продажи приобретаемого жилого помещения. После чего ГКУ УСЗН составляет заключение о соответствии (несоответствии) приобретаемого жилого помещения установленным требованиям, направляет его в министерство и вручает заявителю. Далее заявитель подает в министерство договор купли-продажи жилого помещения, переход права собственности по которому зарегистрирован Росреестром (с указанием расчетного счета продавца жилого помещения и банковских реквизитов - БИК, КПП, ИНН, кор. счета), или его копию, заверенную в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, копию доверенности (представляется в случае, если от имени какой-либо из сторон договора купли-продажи жилого помещения выступает доверенное лицо); копию выписки из ЕГРН, содержащую сведения о переходе права собственности заявителю и членам его семьи на приобретенное жилое помещение (жилой дом) (представляется заявителем (представителем) по собственной инициативе).

Для использования выплаты на приобретение у застройщика в собственность одного или нескольких жилых помещений путем участия

в долевом строительстве многоквартирных домов, заявитель (представитель) подает в министерство договор участия в долевом строительстве, зарегистрированный Росреестром (с указанием эскроу счета (расчетного счета) застройщика жилого помещения и банковских реквизитов: БИК, КПП, ИНН, кор. счет), или его копию, заверенную в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.

Использование выплаты на строительство индивидуального (ых) жилого (ых) дома (ов) осуществляется частями. Первая часть выплаты используется на выплату аванса в размере, указанном в договоре строительного подряда, но не более 50 процентов от размера выплаты.

Для использования первой части выплаты заявитель (представитель) подает в министерство копию договора строительного подряда, заключенного с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем и содержащего условия о выполнении работ иждивением подрядчика, выплате аванса, площади жилого помещения, сроке окончания строительства (с указанием расчетного счета подрядчика и банковских реквизитов БИК, КПП, ИНН, кор. счета); копию разрешения на строительство индивидуального жилого дома.

Для использования второй части выплаты заявитель (представитель) подает в министерство копию выписки из ЕГРН о государственной регистрации права собственности заявителя и членов его семьи на индивидуальный жилой дом, построенный с использованием первой части выплаты.

В течение 5 рабочих дней со дня получения извещения о необходимости перечисления денежных средств **выплата на приобретение или строительство жилого помещения перечисляется кредитной организацией со специального счета заявителя в безналичной форме** путем перечисления денежных средств на соответствующий банковский счет:

- 1) лица, осуществлявшего продажу жилого помещения;
- 2) организации-застройщика многоквартирного дома по договору участия в долевом строительстве;
- 3) организации или индивидуального предпринимателя, осуществлявших строительство индивидуального жилого дома по договору строительного подряда.