

Порядок признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу,
защита прав собственников и нанимателей жилых помещений аварийных
(ветхих) многоквартирных домов

Порядок признания дома аварийным и подлежащим сносу регламентирован Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (далее – Положение).

Признание дома аварийным и подлежащим сносу Положением отнесено к исключительной компетенции межведомственных комиссий, создаваемых для этих целей органами местного самоуправления (в случае оценки домов, находящихся в федеральной, муниципальной или частной собственности) либо органами исполнительной власти субъектов РФ (в случае оценки жилого фонда субъекта РФ).

Так, например, соответствующие комиссии созданы и функционируют при администрациях Тайшетского, Бирюсинского городских поселений, а также администрациях иных муниципальных образований.

Собственник жилого помещения (уполномоченное им лицо) привлекается к работе в комиссии с правом совещательного голоса и подлежит уведомлению о времени и месте заседания комиссии в порядке, установленном органом, создавшим комиссию.

Также Положением закреплены основания, по которым дом может быть признан аварийным и подлежащим сносу. Распространенным основанием для признания дома аварийным является значительный физический износ здания, утрата им эксплуатационных характеристик, приводящая к снижению надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований, исчерпание несущей способности и опасность обрушения.

Работа межведомственной комиссии по решению вопроса о признании дома аварийным носит заявительный характер и ее начало связано с поступлением документов, перечень которых определен Положением. При этом заявителем может выступать собственник помещения, орган власти, осуществляющий полномочия собственника, правообладатель или гражданин (наниматель).

Помимо заявления в межведомственную комиссию заявителем в обязательном порядке должны быть представлены следующие документы (при постановке вопроса о признании дома аварийным):

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

заключение специализированной организации, проводившей обследование многоквартирного дома.

В случае непредставления заявителем указанных документов и невозможности их истребования на основании межведомственных запросов комиссия возвращает без рассмотрения заявление и соответствующие документы.

Комиссия рассматривает поступившее заявление в течение 30 дней с даты регистрации и принимает одно из решений об оценке соответствия помещений и многоквартирных домов установленным требованиям:

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.

Решение принимается большинством голосов членов комиссии и оформляется в виде заключения с указанием оснований принятия решения.

На основании полученного заключения соответствующий орган в течение 30 дней со дня получения заключения в установленном им порядке принимает решение о признании дома аварийным, 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.

Расселение граждан, являющихся собственниками либо нанимателями помещений, расположенных в таком жилом фонде, осуществляется органами местного самоуправления за счет средств субсидий из бюджета Иркутской области, а также средств местных бюджетов в порядке, предусмотренном государственной программой Иркутской области и разработанными в соответствии с ней муниципальными программами.

При этом обеспечение прав граждан, проживающих в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, осуществляется в порядке, установленном жилищным законодательством (статьи 32, 86-89 Жилищного кодекса РФ).

По общему правилу права собственников помещений в аварийных многоквартирных домах обеспечиваются путем выплаты возмещения за изъятое помещение. Исключение из данного правила предусмотрено условиями государственной программы – предоставление иного жилого помещения взамен изымаемого. При этом собственник вправе выбрать один из указанных вариантов.

Права же нанимателей жилых помещений в аварийных домах обеспечиваются исключительно путем предоставления им иных жилых помещений на основании соответствующих договоров.