

ЦЕНТР

ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН

справедливо-центр.рф
8-800-755-55-77

АВАРИЙНЫЙ ДОМ: КАК ДОБИТЬСЯ РАССЕЛЕНИЯ

*На основе побед Центров
в пользу жителей аварийного фонда*

**Порядок признания дома аварийным
Как провести экспертизу за госсчет**

**Жилье взамен непригодного:
кому что дадут**

АВАРИЙНЫЙ ДОМ: КАК ДОБИТЬСЯ РАССЕЛЕНИЯ

*На основе побед Центров
в пользу жителей аварийного фонда*

**Порядок признания дома аварийным
Как провести экспертизу за госсчет
Жилье взамен непригодного:
кому что дадут**

СОДЕРЖАНИЕ:

КАКОЙ ДОМ СЧИТАЕТСЯ АВАРИЙНЫМ.....	5
<i>Как отличить аварийное жилье от ветхого.....</i>	<i>6</i>
<i>Основания, по которым дом включают в программу расселения аварийного жилья.....</i>	<i>7</i>
ПОРЯДОК ПРИЗНАНИЯ ДОМА АВАРИЙНЫМ.....	10
<i>Кто делает заключение о непригодности дома для проживания.....</i>	<i>11</i>
<i>Какие документы понадобятся.....</i>	<i>12</i>
<i>В какие сроки межведомственная комиссия примет решение.....</i>	<i>13</i>
КАК НЕ ПЛАТИТЬ, ЕСЛИ ЧИНОВНИКИ ТРЕБУЮТ ПРОВЕСТИ ЭКСПЕРТИЗУ ЗА СЧЕТ ЖИТЕЛЕЙ.....	15
КАК ДОБИТЬСЯ РАССЕЛЕНИЯ АВАРИЙНОГО ДОМА ВНЕ ОЧЕРЕДИ.....	17
<i>Что делать, если решение о сносе вынесено, а сроки отселения постоянно откладывают.....</i>	<i>17</i>
<i>Что делать, если льготников расселили, а людей без права досрочного отселения бросили на произвол судьбы.....</i>	<i>21</i>
КАКОЕ ЖИЛЬЕ ПРЕДОСТАВЯТ ВЗАМЕН НЕПРИГОДНОГО.....	25
<i>Что получит наниматель.....</i>	<i>25</i>
<i>Что получит собственник.....</i>	<i>27</i>
<i>Что делать, если чиновники нарушили сроки подготовки документов для выкупа жилого помещения.....</i>	<i>28</i>
<i>Что делать, если чиновники предлагают нанимателю угол в общежитии или квартиру с меньшим метражом.....</i>	<i>30</i>
КАК ПОЛУЧИТЬ ДЕНЕЖНУЮ КОМПЕНСАЦИЮ ЗА НЕИСПОЛНЕНИЕ СУДЕБНОГО РЕШЕНИЯ В РАЗУМНЫЙ СРОК.....	32



Более 4,5 млн россиян сегодня живут в аварийных домах. Эксперты полагают, что и эта цифра весьма занижена.

Во-первых, потому что в программу расселения включены далеко не все аварийные дома. Чиновники до последнего тянут с постановкой аварийных домов в очередь.

Во-вторых, мало включить аварийный дом в целевую программу расселения – его еще надо расселить. А значит, обеспечить каждую семью равноценной жилой площадью либо выкупить у собственника квартиру по приемлемой стоимости.

В-третьих, любой жилой дом с годами изнашивается. И пока расселят те дома, что сегодня в критическом состоянии, жилфонд, который пока считается «ветхим», но пригодным для проживания, пополнит списки аварийного.

Расселение домов, признанных аварийными до 2017 года, должно завершиться, по планам Минстроя РФ, к 2024 году.

К этому времени будет признано аварийными еще 15 млн кв. метров жилья.

А до 2030 года, по прогнозам ведомства, его объем вырастет в два раза.

Что делать? Бороться за право на нормальные и безопасные условия проживания российских семей.

В Центрах защиты прав граждан действует специальная программа «Жителям аварийных домов – новые квартиры в срок».

С момента запуска проекта 17,5 тысячи россиян получили новые квартиры или оформили благоустроенное жилье внаем суммарно на 2 млрд 135 млн рублей.

В девяти случаях из десяти специалистам Центров приходится обращаться в органы надзора, отменять судебные решения в кассационных инстанциях, наказывать чиновников рублем.

Досудебно и через суд правозащитники, руководствуясь буквой закона, заставляют чиновников исполнять свои обязательства по включению дома в программу переселения, исполнению своих обязательств в разумные сроки, предоставлению равноценного жилья.

В новой инструкции специалисты Центров защиты прав граждан делятся победной судебной практикой и дают проверенные опытом рекомендации тем, чей дом трещит по швам.

Из нашей инструкции вы узнаете, какой дом считается аварийным.

Что делать, если администрация отказывается признать дом непригодным для проживания.

Как не платить за дорогостоящую экспертизу.

В каких случаях дом могут расселить вне очереди.

На какое жилье могут претендовать наниматели, а на какое – собственники. Как наказать чиновников, если они срывают сроки расселения.

КАКОЙ ДОМ СЧИТАЕТСЯ АВАРИЙНЫМ

1. Не каждый ветхий дом считается аварийным

Определения «ветхое жилье» в законодательстве просто нет. Есть лишь понятие «ветхое состояние здания». В настоящее время понятие «ветхое жилье», или «фонд ветхого жилья», используется в подзаконных нормативных актах, в публикациях СМИ, но имеет по большей части оценочный характер.

Определение «ветхое жилье» упоминается в Методических рекомендациях по защите прав участников реконструкции жилых домов различных форм собственности (утв. Приказом Госстроя РФ от 10.11.1998 №8).

В соответствии с этим документом, **ветхим признается состояние, при котором конструкции, основание (здание в целом) в результате высокого физического износа перестают удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям. Вместе с тем угрозы безопасности пребывания в таком здании для людей нет.**

А значит, это не влечет незамедлительного прекращения эксплуатации жилого дома.

2. Как определить, что дом считается аварийным

С 1 февраля 2022 года сведения о признании дома аварийным включены в выписку из ЕГРН. Изменения в состав документа внесены Федеральным законом от 26 мая 2021 года №148-ФЗ.

Причем Росреестр внесет данные об аварийности всех домов в России: признанных таковыми и до, и после вступления закона в силу.

Признаки аварийности здания содержит Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004.

В соответствии с этим документом, различают аварийное состояние несущих конструкций и всего здания.

Аварийное состояние несущих конструкций здания – состояние, при котором конструкции или их часть вследствие естественного износа и внешних воздействий имеют сверхнормативные деформации и повреждения. Потеряли расчетную прочность и без принятых мер по укреплению могут вызвать аварийное состояние жилого помещения или всего жилого здания и представляют опасность для проживающих.

Отдельная несущая конструкция здания, находящаяся в состоянии, описанном выше, если ее обрушение не затрагивает другие конструкции или не влечет за собой изменения условий проживания или эксплуатации жилого здания в целом, считается предаварийной.

Аварийное состояние здания – состояние, при котором более половины жилых помещений и основных несущих конструкций здания (стен, фундамента) отнесены к категории аварийных и представляют опасность для жизни проживающих.

3. Основания для признания дома аварийным

Перечень оснований для признания дома аварийным определен Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 №47 (ред. от 06.04.2022 г.) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

Среди таких оснований – техническое состояние дома, санитарно-эпидемиологическое состояние дома и опасность зоны, где расположен дом, для проживания.



УГРОЖАЮЩЕЕ ЖИЗНИ И ЗДОРОВЬЮ ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ

Закон обязывает власти проводить отселение граждан из аварийных жилых домов и помещений, признанных непригодными для проживания, если комиссия установила факт износа дома. **Факт износа должен составлять не менее 70%.**

Что служит доказательством износа дома:

■ обнаружено аварийное техническое состояние несущих конструкций или их повреждения и деформация, свидетельствующие о том, что несущая способность строения исчерпана и есть опасность обрушения дома;

■ выявлены крены, которые могут вызвать потерю устойчивости здания;

■ в связи с физическим износом дома или отдельных его частей снижается до недопустимого уровня надежность здания;

■ произошла деформация фундаментов, стен, несущих конструкций.

ОПАСНЫЕ САНИТАРНО-ЭПИДЕМИОЛОГИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

■ параметры микроклимата жилого помещения не позволяют обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов (загрязненный воздух, радиация, вибрация, электромагнитные поля);

■ повышается содержание потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, уровень радиационного фона или шума, вибрации, электромагнитных полей.

***НЕВОЗМОЖНОСТЬ ИСПРАВИТЬ НЕБЛАГОПРИЯТНЫЕ
ДЛЯ ЗДОРОВЬЯ УСЛОВИЯ И ПРЕДОТВРАТИТЬ
ТЕХНОГЕННЫЕ АВАРИИ***

Здание признают аварийным только тогда, когда невозможно предотвратить негативные последствия инженерными методами.

К негативным последствиям, которые невозможно предотвратить, относятся:

■ дома, расположенные в производственных зонах, зонах инженерной и транспортной инфраструктур (например, окна выходят на шумную магистраль) и в санитарно-защитных зонах;

■ дома в опасных зонах схода оползней, селевых потоков, снежных лавин или на ежегодно затапливаемых паводками территориях;

■ дома в зонах вероятных разрушений при техногенных авариях;

■ помещения, расположенные на территориях, прилегающих к воздушной линии электропередачи переменного тока и другим объектам, 50 Гц более 1 кВ/м и индукцию магнитного поля промышленной частоты 50 Гц более 50 мкТл, создающим на высоте 1,8 метра от поверхности земли напряженность электрического поля промышленной частоты;

■ помещения, над которыми или смежно с ними расположено устройство для промывки мусоропровода и его очистки.



Если ваш дом отвечает одному или сразу нескольким вышеназванным условиям, можно признать дом непригодным для проживания.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

Аварийным может быть признан не только дом, но и отдельное жилое помещение (например, в связи с аварийностью межэтажного перекрытия).

Региональные власти вправе устанавливать дополнительные меры поддержки собственнику квартиры в аварийном доме, у которого отсутствует иное пригодное для проживания жилье, а аварийный дом не включен в программу расселения.

ПОРЯДОК ПРИЗНАНИЯ ДОМА АВАРИЙНЫМ

Кто может подать заявление о признании дома аварийным

- *собственник квартиры;*
- *наниматель жилого помещения (проживает в доме по договору социального найма);*
- *органы, уполномоченные на проведение государственного контроля и надзора (Государственная жилищная инспекция, прокуратура, Роспотребнадзор, МЧС).*

Кто делает заключение о непригодности дома для проживания

Признать дом аварийным может только межведомственная комиссия, созданная органами местного самоуправления.

Решение комиссия принимает на основании заключения специализированной организации о техническом состоянии дома.

ВНИМАНИЕ!

Перед тем как обратиться в администрацию для формирования межведомственной комиссии, которая признает или не признает дом аварийным, заявитель должен получить заключение специализированной организации о состоянии здания.

Специализированная организация должна провести обследование и дать оценку по следующим основаниям:

- *реальное техническое состояние несущих и ограждающих конструкций объекта;*
- *отклонения, дефекты, повреждения в процессе строительства и эксплуатации;*
- *фактические показатели качества конструктивных элементов для установления возможности их дальнейшего использования, необходимости восстановления и усиления или проведения демонтажных работ.*

После получения заключения организации подается заявление в орган местного самоуправления с просьбой признать дом (или жилое помещение) непригодным для проживания и/или многоквартирный дом – аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Какие документы понадобятся

- *копии договора социального найма или свидетельства о праве собственности;*
- *заявления, письма, жалобы жильцов и ответы из компетентных органов (по желанию);*
- *заключение специализированной организации, проводившей обследование дома.*

Заявление и прилагаемые документы предоставьте в администрацию лично или отправьте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

Не запрещено передать заявление в электронном виде. Но и заявление, и прилагаемые к нему электронные документы должны быть подписаны электронной подписью. Документы органов (организаций) подписывают усиленной квалифицированной электронной подписью (если законодательством Российской Федерации для подписания таких документов не установлен иной вид электронной подписи).

В какие сроки межведомственная комиссия примет решение

После получения пакета документов от собственника комиссия в течение 30 дней обязана провести обследование помещения.

По итогам обследования комиссия принимает решение:

- о признании дома аварийным и подлежащим сносу;
- о признании дома аварийным и подлежащим реконструкции;
- об отсутствии оснований для признания дома аварийным.



ВАЖНО ЗНАТЬ!

Решение комиссии должно быть направлено заявителю в пятидневный срок. Если комиссия отказала в признании дома аварийным, заявитель имеет право обжаловать это решение в суде.

Если комиссия признала дом аварийным

Как только принято решение о наличии оснований для признания жилого помещения непригодным для проживания, а многоквартирного дома – аварийным и подлежащим сносу, власти обязаны в течение 30 дней решить, как в дальнейшем использовать такие жилые помещения или в какие сроки производить отселение.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

Жители дома, признанного аварийным, имеют право на временное отселение в муниципальный или региональный маневренный фонд.

Если оставаться в аварийном доме опасно, его жильцы вправе получить временное жилье из маневренного фонда муниципального или регионального уровня.

Раньше эта гарантия не распространялась на жителей домов, признанных аварийными. Теперь в подобной ситуации орган МСУ должен выделить временное жилье по первому требованию гражданина.

Предоставляется временное жилье из маневренного фонда на срок не более двух лет.

Хотя законодательно это не регламентировано, но за это время власти должны выплатить гражданину компенсацию для покупки новой квартиры или предоставить ему новое жилье.

КАК НЕ ПЛАТИТЬ, ЕСЛИ ЧИНОВНИКИ ТРЕБУЮТ ПРОВЕСТИ ЭКСПЕРТИЗУ ЗА СЧЕТ ЖИТЕЛЕЙ

Администрации муниципальных образований, будучи собственниками муниципального жилищного фонда, не спешат инициировать процедуру признания домов аварийными.

А для рассмотрения такого вопроса по заявлениям граждан требуется приобщение дорогостоящего заключения специализированной организации, на которое жителям таких домов, даже в складчину, неоткуда взять деньги.

Вот какой выход из ситуации нашли в Центрах защиты прав граждан.

1. Подключить Госжилнадзор и получить Акт обследования технического состояния дома

Порядок признания домов аварийными предусматривает, что межведомственная комиссия может принимать решения не только по заявлениям правообладателей жилых помещений, но и по заключению государственного жилищного надзорного органа, составленного по результатам обследования технического состояния многоквартирного дома.

**СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ.
ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ ЦЕНТРОВ**

**АКТ ГОСЖИЛИНСПЕКЦИИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИИ –
АЛЬТЕРНАТИВА ДОРОГОСТОЯЩЕЙ ЭКСПЕРТИЗЕ**

В 2021 году после вмешательства екатеринбургского Центра защиты прав граждан в Свердловской области состоялось два судебных решения по искам прокурора в пользу граждан, на основании которых два 12-квартирных дома были признаны аварийными и подлежащими сносу.

В городе Тавде Свердловской области чиновники хотели расселить барак лишь после того, как жители скинутся и за свой счет проведут дорогостоящее обследование технического состояния дома.

Центр добился признания легитимным заключения органов Госжилнадзора.

Барак был включен в программу расселения аварийного жилья.

Благодаря этой судебной практике закреплен прецедент, когда межведомственная комиссия может принимать решение о сносе аварийного жилья на основании заключения органов Госжилнадзора.

2. Подключить прокуратуру и через суд заставить чиновников самостоятельно найти экспертов

Зачастую муниципальные чиновники настаивают на своем даже после вмешательства Госжилнадзора. И, несмотря на наличие Акта ГЖИ, где установлено, что условия проживания гро-

зят ущербом жизни и здоровью жильцов, требуют заключение специализированной организации.

В таких случаях Центры защиты прав граждан направляют в прокуратуру запросы о необходимости обращения в суд с иском в интересах неопределенного круга лиц с требованием обязать муниципальную власть самостоятельно организовать обследование специализированной организацией с предоставлением заключения в межведомственную комиссию.

Судебная практика по таким искам складывается положительным образом, поскольку в администрацию обратились не сами граждане, а жилищный надзорный орган.

И в этом случае администрация города – как собственник муниципального жилья и орган, в обязанности которого входит осуществление безопасных условий проживания граждан, – должна самостоятельно заказывать дополнительное техническое обследование, а не требовать такого заключения от граждан.

КАК ДОБИТЬСЯ РАССЕЛЕНИЯ АВАРИЙНОГО ДОМА ВНЕ ОЧЕРЕДИ

Что делать, если решение о сносе вынесено, а сроки отселения постоянно откладывают

Зачастую администрация выносит постановление о сносе дома на основании решений о признании дома аварийным, но при этом устанавливает длительные сроки для отселения граждан.

дан. Без учета процента износа и наличия признаков угрозы обвала несущих конструкций. История расселения затягивается не на годы, а на десятилетия.

Законом не установлен конкретный срок, в течение которого граждане должны быть отселены после признания дома аварийным.

Между тем данный срок должен отвечать требованиям разумности и обеспечивать безопасность жизни и здоровья граждан.

Получая обращения граждан по данной проблеме, сотрудники Центров защиты прав граждан направляют в прокуратуру запросы с просьбой осуществить судебную защиту таких жителей.

Надзорный орган может обратиться в суд с иском о признании постановления администрации незаконным в части установления сроков и обязательств администрации по расселению дома в сроки, позволяющие обеспечить в полной мере безопасные условия проживания.

Более того, Верховный суд РФ указывает, что не может быть произвольного, не основанного на объективных данных определения срока сноса такого аварийного дома, поскольку оно должно быть направлено на обеспечение условий для осуществления права на жилище.

По всем подобного рода обращениям суды встают на сторону жителей аварийных домов.

Если в проживании в аварийном доме кроется опасность для здоровья людей, жильцы могут добиться расселения вне очереди.

ВОЛГОГРАД. ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ ЦЕНТРОВ**ПЕРЕСЕЛИЛИ ВНЕ ОЧЕРЕДИ
ИЗ-ЗА УГРОЗЫ ОБРУШЕНИЯ ДОМА**

В 2013 году общежитие на Саши Чекалина, 7 признали аварийным и подлежащим сносу. Оснований для этого – хоть отбавляй. Дом, который построили в 1949 году, казалось, вот-вот рухнет: стены накренились, полы прогнили, на балконы страшно выходить.

Признав объект аварийным, администрация запланировала переселение жителей в период с 2014 по 2020 год. Но в 2020 году сроки сдвинули до конца 2024 года.

Собственница одной из комнат – пенсионерка Татьяна Колесникова – посчитала, что жить и дальше в таких условиях невозможно. И потребовала от чиновников внеочередного переселения.



В дом направили комиссию по принятию решения о первоочередном включении дома в перечень на расселение. Представители мэрии все внимательно осмотрели, зафиксировали, что общий износ здания – более 91%. Но вывод был странным: признаков дальнейшего разрушения нет, критической угрозы обрушения – тоже. На этом основании женщине отказали во внеочередном переселении.

За собственный счет Колесникова провела экспертизу, которая установила: комната пенсионерки непригодна для проживания, стены, пол, потолок и перекрытия полностью пришли в негодность и могут обрушиться. С этим заключением женщина отправилась в суд и потребовала от мэрии переселить ее как можно скорее.

Но Центральный районный суд Волгограда отказал в удовлетворении иска, сославшись на то, что заключение эксперта не подтверждает факта опасности проживания в комнате.

Это решение устояло и в апелляционной инстанции.

С последней надеждой пенсионерка обратилась в волгоградский Центр защиты прав граждан.

ЧТО ГОВОРИТ ЗАКОН

Очередность расселения аварийных домов закреплена в Региональной программе по переселению граждан.

Чем раньше дом признан аварийным, тем раньше жители получают новые квартиры. Но если помещение представляет угрозу жизни и здоровью, гражданин может добиться внеочередного расселения через суд.

Такая позиция изложена в Обзоре судебной практики Президиума Верховного суда Российской Федерации от 29 апреля 2014 года.

Центральный районный суд Волгограда, делая заключение об отсутствии угрозы, фактически сделал вывод за эксперта. А это нарушение, так как суд может давать оценку по вопросу права, а не по вопросу вынесенного заключения, поскольку не обладает соответствующими познаниями.

Правозащитники помогли пенсионерке подготовить жалобу в Четвертый кассационный суд общей юрисдикции, который отменил ранее вынесенные решения и направил дело в Волгоградский областной суд на новое рассмотрение.

14 октября 2021 года суд удовлетворил иск пенсионерки и обязал администрацию Волгограда предоставить ей благоустроенное, пригодное для проживания жилое помещение, а также компенсировать 12 000 рублей, которые она потратила на проведение экспертизы.

*Что делать, если льготников расселили,
а людей без права досрочного отселения бросили
на произвол судьбы*

После отселения из аварийных домов граждан, имеющих право на внеочередное обеспечение жильем (малоимущие и состоящие на учете), администрация до последнего тянет с отселением оставшихся жителей без учета того факта, что жить в таком доме опасно.

Даже в домах с признаками обвала живут люди, так как чиновники непоколебимы и не видят причин внеочередного досрочного расселения.

АРХАНГЕЛЬСК. ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ ЦЕНТРОВ

ДОБИЛИСЬ ВНЕОЧЕРЕДНОГО ОТСЕЛЕНИЯ ИЗ ОПАСНОЙ КВАРТИРЫ

Всю жизнь пенсионерка Галина Деревцова с двумя сыновьями прожила в двухэтажном деревянном бараке на Красных Маршалов, 10. Ни одного капитального ремонта в доме 1936 года постройки не было.

Полы провалились, из-за чего пришлось закрыть туалеты на обоих этажах. Все блага цивилизации – на улице. Крысы стали полноправными хозяевами. В подъезде из-за разбитых стекол гулял ветер.

В 2013 году администрация наконец признала барак аварийным. У жителей появилась надежда переехать в нормальные условия. Но она испарилась, когда чиновники определили дом в программу расселения на 2023 год.

Жить еще 10 лет в нечеловеческих условиях пенсионерка не хотела.

Местные власти рассуждали примерно так: расселять жильцов вне очереди, согласно требованиям пп 1 п. 2 ст. 57 ЖК РФ, обязаны, в случае если помещение признано непригодным для проживания. А раз такого статуса у квартир на Красных Маршалов, 10 нет, то жильцам придется ждать до 2023 года.

Центр защиты прав граждан помог пенсионерке составить жалобы уполномоченному по правам человека в Архангельской области, в городскую и областную прокуратуры, Роспотребнадзор.

В них специалисты Центра просили переселить семью, ссылаясь на то, что фактически занимаемое помещение не отвечает критериям безопасности для жизни и здоровья жильцов.

После вмешательства Центра мэрия выделила пенсионерке жилье, полностью отвечающее санитарным требованиям. Об этом пенсионерка сообщила в декабре 2021 года, навестив специалистов Центра с цветами в знак благодарности.

УГЛИЧ. ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ ЦЕНТРОВ

НЕ ПОМОГ ДАЖЕ СУД? ПОДКЛЮЧИЛИ ДЕПУТАТА

К дореволюционному дому на улице 9 Января, 34 в Угличе даже подходить было страшно. За сто с лишним лет деревянное здание фактически развалилось. Еще в 2018 году дом признали аварийным и подлежащим сносу. Износ конструкций уже тогда достигал 80%.

Однако местные власти, похоже, решили, что прочность дома недооценена, и запланировали расселение только на конец 2029 года.

В мае 2021 года житель дома Илья Жевакин пожаловался на бездействие местных властей в прокуратуру. Надзорный орган обратился с иском в суд и добился решения в пользу Жевакина. Администрацию обязали переселить мужчину до сентября 2021 года.

Но местные власти проигнорировали это решение. Тогда мужчина обратился за помощью в ярославский Центр защиты прав граждан с просьбой добиться расселения.

Установление сроков расселения аварийного жилья – компетенция местных органов власти. Но у жителей такого дома есть право обратиться в суд с требованием эти сроки приблизить. Если жить в доме небезопасно, то выделение пригодного жилья не может быть поставлено в зависимость от планов расселения и сроков сноса дома.

Такие пояснения дал Верховный суд РФ в 2017 году. Опираясь на судебную практику и заключение специализированной организации, Угличский районный суд обязал местную администрацию предоставить другое жилье. Но решение не было исполнено в указанные судом сроки, а судебные приставы разводили руками.

Центру пришлось подключить «тяжелую артиллерию» – депутат Госдумы справедливоросс Анатолий Грешневиков обратился к губернатору Ярославской области с просьбой помочь семье. Семье Жевакиных выделили муниципальную двухкомнатную квартиру, даже превосходящую по площади ранее занимаемую.

ТУЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ. ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ ЦЕНТРОВ

Алексей Путятинский много лет жил на Красноармейской, 38 в городе Советске Тульской области. Износ барака достигал 75%. В 2017 году его признали аварийным и подлежащим расселению.

Долгожданное расселение произошло в тот самый момент, когда Алексей работал на вахте в другом регионе.

В свою квартиру мужчина вернулся под Новый год, в декабре 2021 года, и обнаружил, что ни одной живой души в доме не осталось.

Жителей расселили, коммуникации отключили – ни воды, ни света, ни тепла. Алексей согревался подручными способами, ходил в соседние дома за водой. Потом не выдержал невыносимых условий и попросился пожить к знакомым.

Жилье дали только тем, кто находился в доме. Грубо говоря, застали в квартире – человек подтвердил, что тут живет, значит, расселяют. Не застали – значит, нет. В администрации формаль-

но в предоставлении жилья не отказывали, но сроки отселения не называли.

Центр выявил грубое нарушение жилищного законодательства. Ведь, согласно ст. 86, ч. 1 ст. 89 Жилищного кодекса РФ, граждане, проживающие по договору социального найма в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу, могут быть выселены только после предоставления другого равнозначного по площади и благоустроенного жилья.

По просьбе правозащитников депутат Тульской облдумы справедливоросс Сергей Гребенщиков в первый же рабочий день нового, 2022 года направил запрос главе администрации Тульской области с требованием обеспечить Путьятинского жильем.

Чиновники признали неправоту и выдали жильё «потеряшке». Алексей получил квартиру площадью 34 кв. метра из маневренного фонда. Там он будет жить, пока местные власти не обеспечат его постоянным жильем.

КАКОЕ ЖИЛЬЕ ПРЕДОСТАВЯТ ВЗАМЕН НЕПРИГОДНОГО

Что получит наниматель

У нанимателя (живущего по договору социального найма) есть право заключить договор социального найма в отношении другого благоустроенного жилого помещения.

Жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям и находиться в границах этого населенного пункта (ст. 89 ЖК РФ).

Малоимущие, признанные нуждающимися в жилых помещениях, могут претендовать на предоставление жилья взамен непригодного вне очереди (п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ).

ВАЖНО ЗНАТЬ!

В другом населенном пункте жилье могут дать только с письменного согласия гражданина!

Если ранее человек стоял на учете в качестве нуждающегося в жилых помещениях или имеет право состоять на таком учете, жилое помещение предоставляется по нормам предоставления. В остальных случаях – равнозначное по площади жилье.



Что получит собственник

Права собственника жилого помещения, признанного непригодным для проживания, зависят от статуса аварийного дома.

Если многоквартирный дом включен в Региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилья,

собственник имеет право потребовать от администрации предоставить другое жилое помещение либо выкупить у него непригодное жилье за деньги.

Это право закреплено в ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Выбрать деньги или новое жилье – это решает собственник.

Если дом не включен в Региональную адресную программу по переселению граждан из аварийного жилья,

собственник может рассчитывать только на денежную компенсацию за изымаемую квартиру.

Выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия определяются соглашением с собственником жилого помещения.

При определении размера возмещения за жилое помещение в него в обязательном порядке должны включаться:

- рыночная стоимость жилого помещения;
- рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество.

Если чиновники нарушили сроки подготовки документов для выкупа жилого помещения

Здесь Центры фиксируют бездействие органов местного самоуправления и «бомбят» чиновников жалобами и депутатскими запросами.

Иногда достаточно одной публичной встречи с населением, чтобы заставить орган местного самоуправления выполнять свои обязанности.

Так, на выездном приеме депутата Госдумы, руководителя проекта сети Центров защиты прав граждан Андрея Кузнецова жители одного из домов в Белоярском городском округе пожаловались депутату: дом признан аварийным еще в 2015 году. Однако до сих пор никаких действий со стороны администрации по выкупу жилых помещений не случилось.

В ходе разговора выяснилось, что администрация даже не направила собственникам требование о сносе дома в разумный срок.

То есть игнорировала порядок, установленный ст. 32 Жилищного кодекса РФ.

Андрей Кузнецов начал готовить запрос в прокуратуру на бездействие органа местного самоуправления. Однако, прослышав об этом, местные чиновники тут же направили жителям дома требования.

Если чиновники предлагают собственнику за выкуп копейки, на которые не купить равноценного жилья

Как правило, чиновники занижают все показатели в оценке выкупаемого жилья. В том числе показатели по выкупу доли зе-

мельного участка, размеру убытков, который понесет собственник выкупаемого жилья на переезд, оплату услуг агентства недвижимости по подбору жилого помещения, оформление договора купли-продажи иного жилого помещения.

В этих случаях Центры защиты прав граждан рекомендуют гражданам заказать отчет специалиста об определении стоимости изымаемого жилья по их заявлениям, потому что размер компенсации получается всегда выше той, что предлагает администрация.

А после получения оценки обращаться в суд с иском к администрации с требованиями о взыскании выкупной цены жилого помещения в том размере, который определен специалистом по их заказу.

Так, жительница Свердловской области, обратившись в екатеринбургский Центр с таким вопросом, последовала рекомендации специалистов и произвела оценку изымаемого жилья у независимого эксперта.

Разница оказалась колоссальной: администрация намеревалась выкупить трехкомнатную квартиру площадью 58 кв. метров за 632 тысячи 804 рубля. Независимая экспертиза оценила стоимость выкупаемого жилья в 1 млн 521 тысячу рублей!

Специалистом Центра был подготовлен иск с требованием о взыскании с администрации выкупной цены жилого помещения в размере 1 млн 521 тысячи рублей. Далее Центром будет оказана защита путем представления интересов гражданки в суде по данному иску.

Если чиновники предлагают нанимателю угол в общежитии или квартиру с меньшим метражом

ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ ЦЕНТРОВ

ИЗ БАРАКА – В ТРЕХКОМНАТНУЮ КВАРТИРУ

В 2011 году семья Емелиных по договору соцнайма заселилась в квартиру в деревянном бараке на Куйбышева, 183 в Екатеринбурге. Дом 1953 года постройки. Такие бараки строили когда-то временно, для рабочих. На 65 «квадратах» ютились муж с женой, их дочь и двое внуков.

В 2017 году дом признали непригодным для проживания. Согласно заключению межведомственной комиссии, физический износ дома составлял 78%.

Но за последующие четыре года чиновники не сделали ничего ни для укрепления дома, ни для расселения.

К 2020 году в бараке остались только Емелины – остальные добились расселения через суд. Подали в суд и Емелины.

На суде представитель городской администрации сообщил, что сроки расселения сдвинуты – до 2025 года. А раз так, суд решил: факт признания дома аварийным не обязывает мэрию предоставить жилье ранее установленного программой срока.

ЧТО ГОВОРIT ЗАКОН

Выделение пригодного жилья не может быть поставлено в зависимость от планов расселения и сроков сноса дома. Об этом говорится в Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РФ от 12.12.2017 №51-КГПР17-19.

Решение суда можно оспорить, если:

■ органом местного самоуправления установлены сроки сноса дома и переселения граждан, занимающих жилые помещения по договорам социального найма, которые истекли;

■ согласно выводам технического заключения, общее состояние основных строительных конструкций характеризуется категорией технического состояния как недопустимое. Жилое здание непригодно для нормальной эксплуатации и представляет опасность для жизни и здоровья людей;

■ чиновники не предприняли мер по расселению жильцов и не предоставили жильцам другое благоустроенное жилое помещение, отвечающее техническим и санитарным требованиям.

В Центре помогли Емелиным подготовить апелляционную жалобу на судебное решение.

Свердловский областной суд отменил решение суда первой инстанции и обязал чиновников предоставить жильё незамедлительно.

Семье Емелиных была выделена трехкомнатная квартира в новостройке.

Но на этом история не закончилась!

Мэрия Екатеринбурга попыталась забрать квартиру у семьи. И подала кассационную жалобу, «вспомнив», что предлагала Емелиным переехать в помещения маневренного фонда. А еще чиновники вспомнили, что семья Емелиных не является малоимущей, а значит, не имеет права на жильё вне очереди.

И снова Центр вышел в суд на защиту жилищных прав Емелиных.

Администрация действительно предлагала Емелиным переселиться в 12-метровую комнату и «двушку» площадью 57,6 кв. метра. В то время как в бараке большая семья занимала квартиру площадью 65 кв. метров.

Жилье при временном отселении из аварийного дома должно быть равноценным.

А что касается «не имеют права, потому что не малоимущие» – суд имеет право обязать муниципалитет предоставить квартиру незамедлительно, если аварийное жилье представляет опасность для жизни и здоровья.

Согласно экспертному заключению, в бараке на Куйбышева, 183 опасно жить из-за угрозы разрушения фундамента и обрушения стен и перекрытий.

17 июня 2021 года Седьмой суд кассационной инстанции рассмотрел дело и отказал чиновникам в удовлетворении их требований. Теперь семья Емелиных может проживать в новой квартире без опасения потерять ее.

КАК ПОЛУЧИТЬ ДЕНЕЖНУЮ КОМПЕНСАЦИЮ ЗА НЕИСПОЛНЕНИЕ СУДЕБНОГО РЕШЕНИЯ В РАЗУМНЫЙ СРОК

Тут речь о том, как наказать рублем чиновников, если по истечении сроков расселения вас не переселили. И вы закрепили свое право на предоставление жилого помещения через суд. Было решение – решение должны были исполнить.

Но администрация постоянно переносит срок.

Согласно законодательству, ответчик обязан исполнить решение суда в разумные сроки. Однако российским законодатель-



ством не определено понятие, какой срок считается разумным: месяц, полгода, год или пятилетка.

По каждому судебному делу такой срок определяет суд, оценивая целый ряд обстоятельств: сложность спора, действия ответчика, направленные на исполнение решения суда, эффективность действий органов, организаций или должностных лиц, на которых возложены обязанности по исполнению судебных актов.

Кроме того, суд принимает во внимание общую продолжительность неисполнения решения.

Согласно п. 55 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 29 марта 2016 года №11, при исчислении общей продолжительности срока исполнения судебного акта учитывается период со дня поступления исполнительного листа приставу до момента окончания производства по исполнению судебного акта.

По жилищным спорам судебная практика сложилась так, что разумным считается срок исполнения решения не более **ОДНОГО ГОДА**. Если прошло больше времени, это основные обратиться за компенсацией.

За нарушение срока от ответчика можно потребовать компенсацию.

Такое право истца прописано в Федеральном законе от 30 апреля 2010 года №68-ФЗ «О компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок или права на исполнение судебного акта в разумный срок».

Для этого нужно подать в суд исковое заявление о присуждении компенсации за нарушение права на исполнение судебного акта в разумный срок.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

Иски нужно подавать не ранее шести месяцев с момента окончания срока, установленного законом для исполнения судебного акта, а также не позднее шести месяцев со дня окончания исполнительного производства (ч. 4 ст. 250 КАС РФ).

Размер компенсации определяет суд исходя из продолжительности нарушения и значимости его последствий для заявителя, а также с учетом принципов разумности, справедливости и судебной практики.

Можно также сослаться на ст. 36 Федерального закона от 2 октября 2007 года №229-ФЗ, согласно которой решение суда должно быть исполнено судебным приставом-исполнителем в двухмесячный срок со дня возбуждения исполнительного производства.

Если вы считаете, что приставы не принимают никаких мер для исполнения ответчиком решения суда, то нужно жаловаться руководителю отдела судебных приставов, который ведет исполнительное производство по вашему делу. Приставы обязаны отреагировать на жалобу в течение **30 рабочих дней** со дня обращения.

На бездействие приставов можно также пожаловаться в прокуратуру.

Срок рассмотрения заявления – **30 дней**.

В случае выявления нарушений прокурор вынесет представление об их устранении и привлечении к дисциплинарной ответственности судебного пристава.



**Радиостанция Центров на сайте
справедливорадио.рф**



**YouTube-канал
«Центр справедливости»**



**Газета «Домовой совет»
домовой-совет.рф**



**Телефон горячей линии
8 800 755 55 77**



**Сайт Фонда
«Центр защиты прав граждан»
справедливо-центр.рф**

Пособие: АВАРИЙНЫЙ ДОМ: КАК ДОБИТЬСЯ РАССЕЛЕНИЯ
Изготовитель: ООО «Имидж», 143306, МО, Наро-Фоминский район,
г. Наро-Фоминск, ул. Ленина, д. 28, офис 1, этаж 1
Заказчик: Фонд «Центр защиты прав граждан», ИНН 9710010183.
Тираж: 10 000 экз. Заказ 105. 2023 год.
Распространяется бесплатно

В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!